



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

4月号

発行日2015年4月



今月のトピックス



賃借人の 逮捕にまつわるトラブル

拘置所で面会し 退去同意の確認必要



【相談内容】

ニュースや新聞報道により、賃借人が逮捕され、警察署に勾留されているとの情報に接しました。

実際に最近部屋に戻っている様子はなく、いつ戻ってくるのか分からないし、家賃も払ってもらえていないので早く解約したいと思っています。

警察に問い合わせても、詳しい情報は教えてもらえず、今後、部屋を残しておく必要があるのか分かりません。

また、隣室の居住者からは、犯罪者と同じ建物に住んでいるなんて我慢ならないから、追い出すか、追い出せないなら自分が出ていくから引越費用を払えと言われていきます。

【回答】

まず、やってはいけないこととして、部屋から逮捕者を追い出すために、裁判手続きをとることなく、部屋を片付けて明け渡ししてしまうことです。たとえ、部屋を使用しない状況が継続していたとしても、そのことだけをもって、法的手続きによらない自力救済が認められることにはなりません。

部屋の明け渡しを実現するためには賃貸借契約を解除することが必要となりますが、たとえ、賃貸借契約書において賃借人が逮捕された場合を解除事由として定めていたとして



も、裁判例においては、逮捕されたという一事をもって信頼関係が破壊されたとは評価していないものも多く、結局、勾留中に生じる未払い賃料を原因として、賃貸借契約を解除しなければならない場合が多いのが実情です。

できるだけ早く、大家さんや隣人の要望をかなえるためには、逮捕された賃借人自身と面会して、合意解約する旨の書面を取得し、部屋にある荷物の所有権を放棄する旨の所有権放棄書を取得するなどして、本人の同意を得たうえで部屋の片づけをすることでしょう。

しかしながら、たとえ所有権放棄書を得ていたとしても、犯罪に関連する物品が部屋の中に残されている事件もあるため、警察と連絡を取り合って部屋の捜査が終了しているか確認しなければ、思わぬところで証拠を隠滅してしまい、捜査を妨害するといったことにもなりかねません。

なお、隣人からの要求に応じるべきか否かですが、上記のとおり、逮捕されたという一事をもって退去させることは困難であり、逮捕者が出たこと自体によって隣人が引っ越しせざるを得なくなるという因果関係も認められないと思われますので、応じる必要はないと思います。

空き家に関する税制について

Q1

現在、自宅の敷地は200m以下で、固定資産税標準額が特例により6分の1となつていますが、もし、「特定空家等」と判断された場合、固定資産税はどうなるのでしょうか。

A1 「特定空家等」と判断され、かつ市町村による勧告の対象になれば、固定資産税が原則として6倍になる。

平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特別措置の対象から除外する措置を講ずる」旨の記載がなされた。この措置が実現された場合、「特定空家等」と判断され、かつ、市町村長による勧告の対象となれば、固定資産税が原則として6倍になる。

Q2

実家には母親一人が住んでいましたが、1年前から老人ホームへ入居しています。そのため、実家は空き家になっていきます。この場合、「特定空家等」の対象になる可能性はあるのでしょうか。

A2 実家の所有者又は管理者がきちんと管理をしていれば、「特定空家等」と判断されない。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」で、長期間にわたって使用されていないために適切な管理が行われず、結果として、防災、衛生、景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家が「特定空家等」となる。そのため、老人ホームに住んでいるために、空き家になっていないとしても、それが地域住民の生活環境に対して、悪影響を与えていなければ「特定空家等」にならないと考えられる。

Q3

相続に関する質問ですが、今、父親が老人ホームに入居しており、自宅は空き家状態になっています。もし、このまま父親が老人ホームで亡くなることがあった場合、敷地330mの自宅は小規模宅地の特例（330mまでの土地は80%の評価減が受けられる）を受けることができるのでしょうか。（私たちが夫婦は5年前から社宅住まいです）

A3 老人ホームに入居している、自宅が空き家になつていても、小規模宅地の特例は受けられる。

平成26年に改正されて、要介護認定または要支援認定を受けていた場合、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホーム（未届け不可）、介護老人ホーム（未届け不可）、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅に入居または人所していることが認められれば、特例を受けることができる。

なお、改正前は、従来居住していた宅地等を離れて、老人ホームに入居した場合、原則はその者の

本拠地としての居住用地宅地等は、老人ホームにあると考えられていたが、一定の要件をクリアした場合のみ平成25年までの相続の場合、従来居住していた宅地等を被相続人の居住用宅地等と認めていた。ところが、平成26年からは180度考え方を変更し、原則として従来居住していた宅地等をその者の本拠地としての居住用宅地等にしたものと思われる。

ちなみに、改正前であった2つの要件、「空き家はいつでも生活できるよう維持管理されていること」「所有権又は終身利用権を取得していないこと」については、改正により廃止になった。

また、改正前であった「人所した段階で介護等が必要」は、改正後は人所した段階では健常者であっても、「相続発生時に介護等の認定を受けていること」に緩和された。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



[不動産投資編]

Q 不動産投資した物件での火災や地震等の災害リスクが心配です。どのように考えれば良いのでしょうか。

A 火災や地震などの災害リスクは、火災保険や地震保険への加入で被害の一部に備えることができます。火災保険だけでは、地震による損壊等は補償されないため、最近では地震保険にも合わせて加入する方が多いのが現状です。

そして何よりの災害リスクへの最大の対処は「物件選び」です。昭和56年に、耐震基準が改められ、規制が厳しくなりました。それ以降に建てられた建物は、近年の震災でも、被害が少ないようです。最新の制震・免震技術が施されている物件であれば、さらに安心です。築年数の浅い建物は価格も高くなりますが、入居者からの人気が高く、長期的に価値が維持される可能性も高いです。災害リスクも考えつつ、長い収益性も試算して物件を選ぶと良いでしょう。

* 昭和56年以降の建物が物件選びの基準 *

昭和56年		平成12年				
1978	1981	1995	2000	2000	2001	2003
宮城県沖地震 M 7.4	建築基準法改正「壁量の再強化」	兵庫県南部地震 M 7.3	鳥取西部地震 M 7.3	建築基準法改正「壁量の再強化」	芸予地震 M 6.7	三陸南地震 M 7.1

[投資物件編]

Q 中古の投資用不動産を購入した際の減価償却は、どのようになるのでしょうか？

A まず中古建物の耐用年数は、築年数が経っているため新築より短いことになります。具体的には、

1. 築年数が耐用年数を超えている場合は、耐用年数＝法定耐用年数×20%
2. 築年数が耐用年数を超えていない場合は、耐用年数＝(耐用年数－経過年数)＋(経過年数×20%)

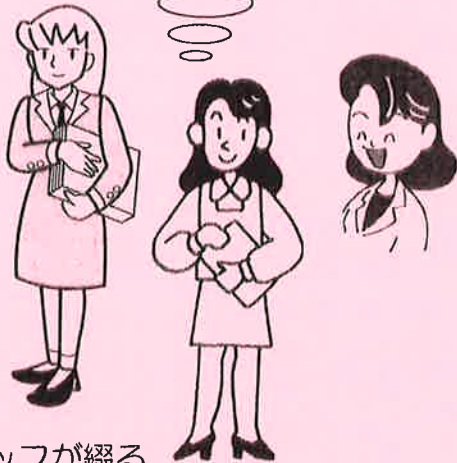
により算出します(1,2とも端数は切り捨て)。また、不動産売買契約書等で土地と建物の金額が明確に区分できない場合は、合理的な方法で土地、建物の金額を算出しないとけません。

また、木造、鉄骨造、RC造などの工法によって耐用年数が異なりますので注意が必要です。できれば税理士等の専門家のアドバイスを受けながら、目的にあった物件選びを考えましょう。

税負担を避けるためにも
税理士への相談や、
事前の経営収支計画を
検討することが大切です。



ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

S藤です



遠近両用眼鏡

先週、眼鏡を新しく作ろうと、お店に行き、視力をはかってもらおうと、視力が落ちてました最近、遠くが見えずらく、近くは見えにくくなっていて
「遠近両用眼鏡にしましょうか？
若いうちに慣れた方がいいですよ。」
とお店の人に勧められ、作ることに
昨日、出来上がった眼鏡を取りに行き帰りの車の運転で、かけてみたのですが、遠くは確かにくつきりはっきりと良く見えましたでも下を向くと、くつきり感がなくなって、見え方が違うんですレンズの見た目は、1枚のレンズなのに、不思議です!!
でも、慣れるまでには時間がかかりそうです

遠近両用眼鏡をかける日がくるとは…

S頭です



息子の入学式にて

おかげさまで今春、息子が大学生になりました。◀
先日、入学式にて…式場の体育館に向かった時の事です。

キャンパス内をテクテクと歩いていると
新入生に対して先輩たちが
サークルの勧誘をしています。
その間を縫って私は式場に着きました。
主人は駐車場に車を停めてから来ましたので
少し遅れて到着です。

すると…なんだか話しかけられています。
なんと新入生と間違えられているようです。
茶道のサークルに勧誘されています。

照れくさそうに断りながら
歩いてきましたがかなり嬉しそうです。

帰宅後、子ども達に嬉しげに
「父さん若く見られたんよ
新入生と間違われたんよ」と報告すると

「父さん！軽く思われたんだよ！」
「歳相応の威厳が無いんよ」と

二人から、からかわれていました。

(おなかはそれなりに出てるんですけどね)



社長の独り言



この4月、息子が私と同じ大学へ入学しました。入学式が4月1日で水曜日です。この時期は忙しいので、定休日が水曜日とはいえ、完全に仕事か休みとはいきませんが、都合をつければ入学式には出れそうです。が、妻が行くと言っていたので、お任せして私は仕事をすることになっておりました…。大学も、私が卒業してから30年近くたっていると思いますが、今はどう変わっているんだろう？と少し興味もありましたが、まー、またいつか行くこともあるだろうと思っておりました…。そして、入学式当日。前の晩、夜遅くまで仕事をしていたので、朝はゆっくり寝ていると、妻が「大学まで連れていける？」「????」。時間を見ると7時40分。そういえば、今日には家を出ると言っていたような気がします。大学へは8時40分までに行かないといけないようです。この朝の通勤ラッシュの時間帯に、沼田まで1時間以上はきつとかかるな…。などと、寝ぼけ眼で思いながらも、起きたばかりで回転数の上がらない頭を必死に動かし、ほとんど寝間着姿のまま車に乗り、出発！普通に国道2号線を通っていくと間に合わないので、福田に抜ける山越えの道を通り、広島東ICから高速に乗り、一気に五日市ICまで。8時20分くらいになんとか着きました。息子は「酔った」と言いながら、後ろでぐったりしています。集合時間までの間、ネクタイ結び方講習などを息子にして、身だしなみを整え、無事送り出しました。思わず大学まで来てしまいましたが、よくよく見ると、30年前とあまり変わっていないような気がします。降りて歩いてみたかったです。が、寝間着姿なので、それはできませんでしたが…。

今月の一冊

二塁手革命



菊池涼介／著
光文社／出版社 価格 799円

ヒットをアウトにする守備範囲、超シンプル打法で安打量産！
こんなにワクワクする選手、見たことない！
2年連続ゴールデングラブ賞受賞、メジャーも惚れたクラブさばきプロ入団1年目から頭角を現し、13年と14年は2年連続でゴールデングラブ賞を獲得。今や日本を代表する二塁手となりメジャーも驚かせた男。この菊池選手の野球観からプライベートまでを披露した1冊です。
カーブ、スタートダッシュは失敗しましたが、これからの期待！



二塁手革命

ヒットをアウトにする守備範囲、超シンプルな打法で安打量産！こんなにワクワクする選手を見たことない！！

菊池涼介

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

