

ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

6-7月号

発行日2021年6月



今月のトピックス

賃借人が亡くなった 場合の対応

Q.

先日、賃貸マンションの部屋で賃借人が死亡していたことが発覚しました。死亡した賃借人は1人で入居していました。当該賃借人の相続人が誰であるかも把握していない状況ですが、今後、部屋の明け渡しに向けてどのような対応をすればよいでしょうか？ちなみに賃借人が死亡してから3ヶ月分以上の賃料の滞納があります。

A.

①相続人の調査

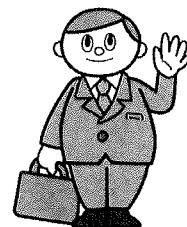
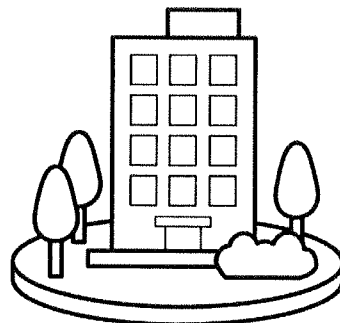
まず、死亡した賃借人の相続人を調査することです。賃借人の地位は財産権となるため相続人が相続する財産の1つとなるからです。

そして、相続人の存在が判明した場合、既に相続人間で遺産分割協議が終わっているなどの事情が無ければ、賃借人としての地位は相続人が法定相続分に従って相続していることとなります。この点は相続人が故賃借人の入居していたマンションに居住しているかどうかにかかわらず、賃借人としての地位を相続することとなります。

②未払い賃料の相続人への請求

次に、賃借人が死亡してから3ヶ月分以上の賃料の滞納があるとのことですので、賃貸人、賃借人間の信頼関係が破壊されているものとして、マンションの明け渡しを求める状況が整っているものと考えられるところ、どの相続人に対して、どのような措置を取ればよいのかが問題となります。

この点、相続人が複数人いる場合には、亡くなった後に発生した3ヶ月分の賃料を相続人の人数で頭割りして請求しなければならないというわけではなく、3ヶ月分の賃料を相続人1人1人に対して全額請求することができます。なお、相談内容と少し異なりますが、



未払い賃料の発生時点が賃借人死亡時より前の場合は、相続人が複数の場合、1人1人に全額請求はできず、1人1人が法定相続分に従い分割したものを請求することになります。

③賃貸借契約の解除の意思表示

未払い賃料を支払うよう、相続人に対して催告をしても支払いがなされない場合には、部屋の明け渡しに向けて契約解除の意思表示をすることになります。この解除の意思表示については、相続人全員に対して行わなければなりません。(民法第544条第1項「当事者の一方が数人ある場合には、契約の解除は、その全員からまたはその全員に対してのみ、することができる」)

④相続人がいない場合の対応

一方で、死亡した賃借人に相続人がいない場合には、相続財産管理人を選任する必要があります。死亡した賃借人に相続人がいないからといって、勝手にマンション内に立入り、動産類を処分してよいことにはなりません。

相続財産管理人とは、相続財産の内容を整理し、被相続人の債権者などに対して債務を支払うなどの清算を行う者をいいます。

賃貸人は被相続人の債権者であるため、裁判所に対して相続財産管理人選任の申し立てをすることができます。裁判所により相続財産管理人が選任されれば、マンションの部屋の明け渡しや未払い賃料の支払いなどについて当該相続財産管理人と話し合い、処理をすることとなります。

このように、賃借人が死亡した場合の対応には相続人の把握が重要となりますので、事前の調査、整理をおすすめします。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[贈与編]

Q 相続対策として「贈与」を考えています。
贈与には、どのようなものがあるのでしょうか？

A 相続における生前対策として、不動産活用と並んでメリットがあるのが、「贈与」の活用です。贈与は、生前の相続対策として有効な手段ですが、相続税を減らすことができる一方、贈与税がかかってしまう場合があるので、贈与を行う際は注意が必要です。
贈与には、「暦年課税制度」と「相続時精算課税制度」の2つがあります。

暦年課税制度とは、1年間に贈与を受けた財産の合計額を基に贈与税額を計算するもので、基礎控除額110万円の範囲内なら、毎年無税で贈与を行うことができます。

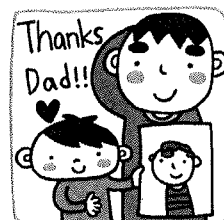
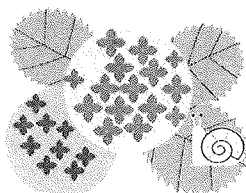
親から子へ毎年110万円の範囲内で財産を贈与することにより、その後に発生する相続税の負担を軽減することができます。

相続時精算課税制度とは、生前に2,500万円まで無税で財産を贈与することができ、贈与者が亡くなった時に、その贈与財産の贈与時の価額と相続財産の価額を合計した金額から相続税額を計算し、一括して相続税として納税する制度です。

計算の結果、相続税の納税を要しない場合には、遡って贈与税がかかることはありません。なお、2,500万円を超えた分の贈与には、贈与時に20%の贈与税がかかりますが、相続税を計算する際に支払った贈与税相当額は控除されます。

相続時精算課税制度とは、言わば相続の前払い制度。相続人が生前に贈与を受けた財産について贈与税を仮払いし、相続が発生した時点で、贈与税を相続税と精算する制度なので、早い段階で資産を次の世代に移行できるというメリットがあります。

一方で、相続時精算課税制度を利用した場合、その後で暦年課税制度を利用することができないなどのデメリットがあります。しかし、今後の区画整理や都市開発事業で値上がりの期待ができる土地や、値上がりが見込まれる株式については、この制度を適用した方が価値が上がり、相続税が増える前に財産を移行できるので、有利になるケースもあります。



「家に近い職場を選ぶようになった」が最多

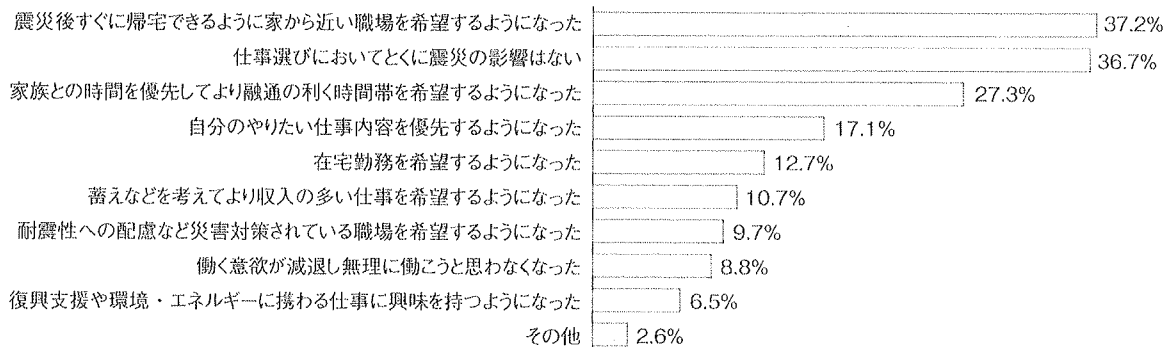
求人サイト「しゅふJOBパート」に登録している主婦を対象に今年1月調査、有効回答数は803人。震災が仕事選びにどのような影響を与えたかをたずねると、「災害後すぐに帰宅できるように家に近い職場を希望するようになった」と答えた人が最も多かった。

「仕事選びにとくに震災の影響はない」との回答も同程度だったが、「家族との時間を優先し融通の利く時間帯を希望するようになった」「自分のやりたい仕事内容を優先する

ようになった」など6割以上が何らかの震災の影響を受けていることがうかがえた。

過去2回（2016年、2017年）の調査結果と比べると、「仕事選びにとくに震災の影響はない」との回答は減少、「自分のやりたい仕事内容を優先するようになった」や、「蓄えなどを考えてより収入の多い仕事を希望するようになった」「復興支援や環境・エネルギーに携わる仕事に興味を持つようになった」との回答が、この5年で上昇傾向にある。

東日本大震災から10年が経ちます。その後も全国各地で震災被害が発生しました
震災はあなたの仕事選びにどのような影響を与えていますか（複数回答）



在宅時間が増え、ゴミも増え

新型コロナで在宅時間が増えたことで、家庭ゴミも増えていることが分かった。今年2月、2,800人の男女を対象に調査した。

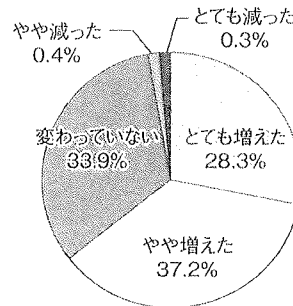
コロナ禍で在宅時間は増えたかをたずねると、「とても増えた」「やや増えた」を合わせて65%の人が、在宅時間が増えていると回答した。

また、コロナ禍に入り、家庭ゴミの量は増えたかでは、「とても増えた」「やや増えた」を合わせて、こちらも5割の人が増えたと答えた。

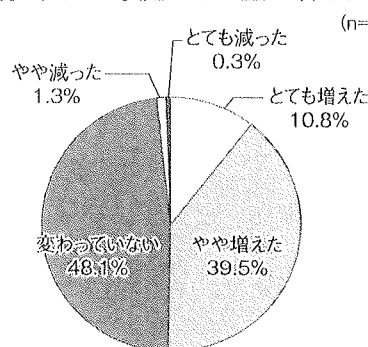
ゴミが増えた理由をみると、テイクアウトやデリバリーなどで出たゴミや、ネットショッピングなどで出る梱包材などが増えたケースや、マスクなど衛生品が新たにゴミに加わったこと、さらに部屋の掃除をこまめにするようになったから、との理由もあがった。

一方で、ゴミが減ったと回答した人も半数近く。減った理由は、「節約している」「買い物を最低限にしており余分なものを買わなくなった」「作りおき料理を自炊するようになった結果、弁当や惣菜などを買う機会が減ったから」など。コロナ禍によりライフスタイルが変化することで、家庭のゴミの量も変化している。

コロナ禍となり、在宅する時間は増えましたか
(n=2,800)



コロナ禍に入り、家庭ゴミの量は増えましたか
(n=2,800)



賃貸物件

売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで21周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

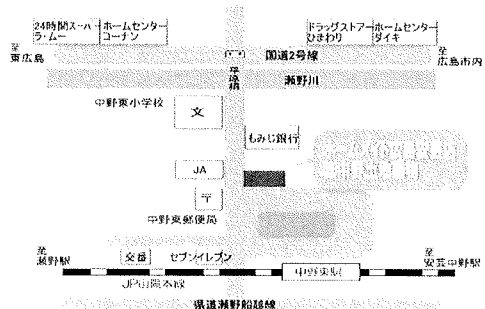
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

[営業時間] AM9:30~PM6:00 [定休日] 毎週水曜

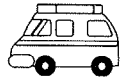
株式会社中野土地建物

広島県知事(5)第8792号

【広告有効期限】令和3年7月31日



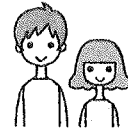
社長の独り言



先日、妻に救急隊員の方から電話が・・・今、パチンコ屋からの要請で、救急車で来ています。お父さんが店内で立ちくらみとなったようです。ご家族の方に同乗していただきたいのですが、どうでしょうか？との事。これは大変。ただ、いまは意識もはっきりしており、本人は自宅に戻ろうとしているようです。私と妻はすぐに行くことができなかったため、お義姉さん家族に現地に行ってもうっことになりました。結局は、病院には行かず、お義姉さんの車で自宅に戻ったようです。それを孫娘に話すると、「えーじーちゃんがパチンコに行くの珍しいね」。たしかにそうです。日頃は畑で作物を育て、皆に配ってまわり、スポーツセンターでは卓球でストレス発散しています。たぶん、緊急事態宣言時だったので、スポーツセンターが使えず、卓球ができなかったため、その空いた時間をパチンコに使ったのでしょう。そう考えると、スポーツセンターや区民文化センターなど、広島市所管施設は高齢の方がいろいろな行事に参加して楽しんでおられますので、緊急事態宣言で一律に閉館してしまうのも考えものですが、難しい問題ではあります。今回は、その2〜3日後には「〇〇(孫娘の名前)はおるか」と、元気に野菜を持ってきましたので一安心です。その当日、義父はまず私の妻の携帯を救急隊員に教えたようで、そのあたりの判断はしっかりできていたようです。妻は次女で、お義姉さんは長女ですが、我が家の長女もそうです。長女はしっかり者で、時にしっかり者すぎて、「パチンコ屋で倒れた」などで言ったものなア・・・しっかり者の長女には助けられることもありませんが、「勘弁して」となることも多々あります・・・

今月の一冊

不機嫌な長男・長女 無責任な末っ子たち 「きょうだい型」性格分析



出版社/ティスカヴァー・トゥエンティワン 価格/1,350円
著者/五百田 達成

「三つ子の魂百まで」と言いますが、家庭は人間にとってもっとも原始的な社会・人間関係を体験する場で、生まれ順は大きく影響し、親やきょうだいとの関係と自分の性格について「あまり関係ないですね」と答える方はほとんどいないようです。

長男、長女 → 責任感を見につけるきまじめな王様、王女、A型のライオン
末っ子 → 要領よく、したたかで甘え上手なアイドル、O型の犬
中間子 → アイデンティティを模索する永遠の思春期、AB型のカメレオン
一人っ子 → 天真爛漫でマイペースな天才肌、B型のネコ
この本で妻や子供、恋人や友人、職場の同僚の性格を理解し、コミュニケーションをより円滑にしてみたいはいかがでしょうか？

- ・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-ht.co.jp

URL <https://www.nakano-ht.co.j>

読んでいただきまして、
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！

