



今月のトピックス

賃貸物件の設備の一部が使用不能の場合の賃料減額請求について

Q.

築20年の2階建のアパートを所有するAさんは、Bさんにその2階の1室を賃貸しました。Bさんは5年間そのアパートに住み続けました。しかし、退去の際にAさんはBさんから「1年前からキッチンの天井が雨漏りしていて、キッチンが使えなかったため、その間の家賃を減額してくれ。もう退去してしまうので、これまで支払った家賃のうち減額分を返してくれ」と言われました。

AさんはBさんに賃料減額分の返還をしなければならぬのでしょうか？

A.

現行民法下では、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで使用不能となった場合には、賃借人が減額を請求した場合に賃料が減額されます。そして、賃料減額の効果は、請求したときから生じるのではなく、使用不能になったときまでさかのぼって生じます。

お悩みのケースでは、キッチンの天井が雨漏りしているとのことなので、賃借人であるBさんの過失ではありません。そして、BさんはAさんに対して賃料減額の請求をしています。したがって、雨漏りが始まった1年前から賃料減額の効果が生じます。

よって、AさんがBさんから直近1年間で受けとった家賃のうち、キッチンが使用できないことにより減額された家賃と既に支払われた家賃との差額分を、不当利得としてBさんに返還しなければなりません。

賃料減額の算定にあたっては、使用できない部分の面積の割合や、部屋の使用収益に及ぼす障害の程度等が基準になります。

過去には、2階建て建物のうち、1階をお好み焼き屋の店舗として、2階の3部屋を居宅として、それぞれ1人の賃借人に賃貸したとこ



ろ、2階の3部屋いずれにも雨漏りがあり、賃借人が賃料減額を求めたケースがありました。このケースにおける裁判では、1階のお好み焼き屋の営業には影響がなかったことを加味しつつ、雨漏りの程度が雨天の場合にバケツに収まらなくなってしまうほどひどく、2階部分の面積の3分の2が使用不能になっていることが重視され、月額賃料10万円の25%が減額されるという判決が下されました。

改正民法下では、賃借物の1部が賃借人の責めに帰することができない事由により使用・収益をすることができなくなった場合には賃借人が請求せずとも使用・収益ができなくなったときから当然に賃料が減額されることとなります。

お悩みのケースでは、キッチンの天井の雨漏りが、Bさんの責めに帰ることができない事由によって生じているといえます。そして、雨漏りは1年前から生じているので、賃料減額の効果は、1年前から発生します。

したがって、改正民法下ではAさんはBさんからの請求がなくてもキッチンが使用できないことにより減額された家賃とすでに支払われた家賃との差額分を不当利得としてBさんに返還しなければなりません。

このように今回の法改正により賃借人の請求がなくても賃料の減額がされるので、賃貸物の使用収益ができなくなったことを知りえないAさんは、知らぬ間に賃料が減額されてしまうおそれがありますので注意が必要です。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用

# Q & A

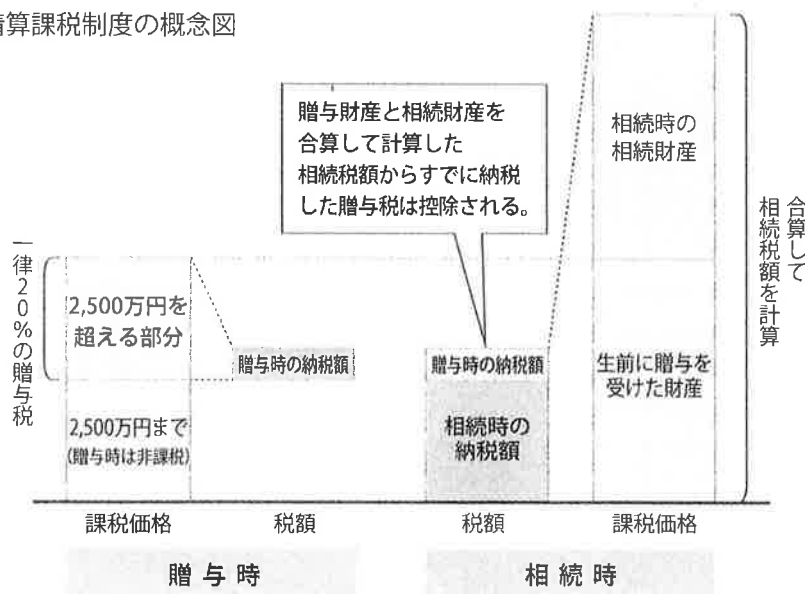


[相続編]

**Q** 「相続時精算課税制度」とは、どのようなものなのでしょう？

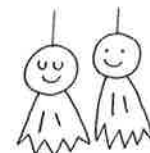
**A** 相続時精算課税制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の推定相続人である子または孫に対して財産を贈与した場合に、2,500万円の限度額に達するまで何度も非課税で贈与ができる特例のことです。一度相続時精算課税制度を選択すると、その後「暦年課税」への変更ができないという制限がありますが、利便性が高いため、この制度を利用して、親から子への生前贈与が多くなっています。

相続時精算課税制度の概念図



賃貸住宅経営などを行なっている場合、この制度を利用してより大きなメリットを受けるために、収益物件の贈与が効果的です。例えば現在経営しているアパートの建物を子に贈与する、という方法です。収益物件の贈与の場合、贈与後の収益は受贈者のものになりますので、贈与者の財産が増えないことで間接的な相続税対策になります。

建物贈与の場合には、登録のための費用もかかりますので、専門家に相談の上、メリット・デメリットを検討して進めるとよいでしょう。



# 売マンション

ローズヴィラ中野東

価格

# 1,580万円



JR 徒歩 1分♪



- ☆ローズヴィラ中野東！
- ☆4LDK角部屋です！
- ☆2面バルコニーです！
- ☆窓からの朝日で目覚めスッキリ！

### 【物件概要】

- 所在 / 広島市安芸区中野6丁目
- 名称 / ローズヴィラ中野東
- 専有面積 / 90.24㎡ (27.29坪)
- バルコニー面積 / 13.23㎡ (4.00坪)
- 構造 / RC造
- 交通 / JR中野東駅徒歩1分
- 間取 / 4LDK
- 築年 / 平成4年9月
- 総戸数 / 109戸
- 現状 / 空室
- 用途地域 / 第一種住居地域



## 求む 物件

売住宅

売土地

売マンション

その他  
売物件

賃貸住宅

賃貸パト

賃貸  
駐車場

賃貸テナト

※レンタルスペースオープン！JR中野東駅徒歩1分！詳細はHPにて  
※みどり坂内特選売地近日公開予定！建築条件無です！

【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

### お部屋探しの専門店



## ホームメイト



FC広島安芸店 (株)中野土地建物

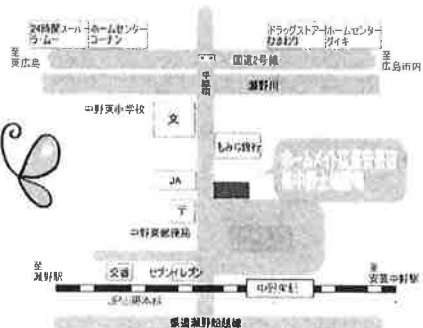
### TEL(082)892-3791

〒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

賃貸・売買・管理

広島県知事(4)第8792号【広告有効期限】平成30年7月31日

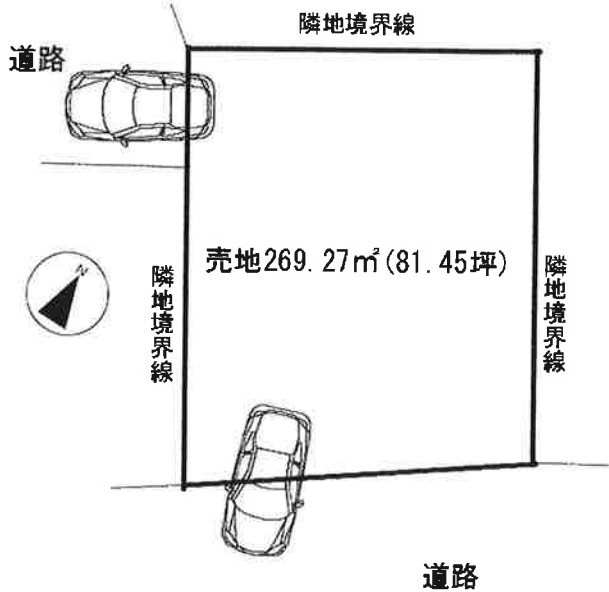




# ホームメイトの特選売買情報

## 価格 1,466.1万円

土地  
瀬野みどり坂



- ☆初広告
- ☆眺望良好！瀬野駅周辺見下せます！
- ☆2方向道路！
- ☆建築条件無！
- ☆東南向きで日当たり良好です！

### 【物件概要】

- 所在／広島市安芸区瀬野西3丁目
- 交通／スカイレールみどり中街駅徒歩7分
- 面積／269.27㎡(81.45坪)
- 用途／第一種低層住居専用地域
- 建蔽／50%
- 容積／100%
- 備考／眺望良好



売住宅  
中野～瀬野

## 価格 980万円



- ☆JR瀬野駅まで歩きやすく徒歩11分！
- ☆LDKクロス張替しました！
- ☆キッチン使いやすいカウンター付
- ☆2階洋室からの眺めで気分爽快！
- ☆雨の日も安心の屋根付テラス！

### 【物件概要】

- 所在／広島市安芸区中野7丁目
- 交通／JR瀬野駅徒歩11分
- 構造／木造2階建
- 土地／123.25㎡(37.28坪)
- 建物／93.76㎡(28.36坪)
- 間取／4SLDK
- 築年／1985年11月



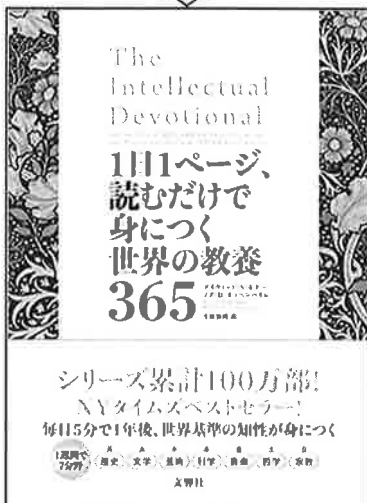
## 社長の独り言



先日、仕事が終わって家に帰ると、机の上で、「ゴールド免許の私には見慣れない青い紙が……。交通違反の反則切符です。息子のものでした。話を聞いてみると、携帯電話の画面を見ていたというのですが、本人にはその覚えがなく、現地で1時間ぐらいいやっただけでいい」と押問答になったようですが、最後は根負けして、「警察官に「あなたがやっただけでいい」と言っていますが、そのまま反則切符を切られたらどうですか。その話を聞いたからにはそのままにはできません。さっさと警察へ電話をしました。すると、不服の場合は再度調書を取り直すので、切符を切られた管轄の警察署へ来てくださ」との事。さっさと南警察署へ息子と出向いて行きました。「さあ、いろいろ話をしよう」と思いきや、警察の方に「調書は本人との面談でしか取れませんので、お父さんはこちらでお待ちください」と南警察署の正面入り口ソファへ案内されました。そこで警察へ出入りする一般の人、出入り業者、警察官、刑事？ などと眺めながら待つことなんと1時間30分！私の気力はすっかり奪われてしまいました。1時間30分調書を取られた息子のほうは、いろいろ話をしたようで、「どうだった？」「と聞くと」「警察の人はいい人だった！」との事。最後に少し警察の方とお話しさせていただき、これから反則金の納付書が届き、それは払わないようにして、その後、簡易裁判所から出頭通知が来て、それに行ってもうって、その後、この反則金が不起訴になるかどうか決まるそうです。息子はちよびり面倒そうです。ただ、やっていないのに反則金を払ってはいけません。ちよびりと親バカなおせっかいはしてしまいました。

## 今月の一冊

# 1日1ページ 読むだけで身につく世界の教養



出版社/文響社 価格/2,570円  
著者/デイヴィット・S・キダー /ア・D・オッペンハイム

1日1ページ5分読むだけで1年後、世界基準の知性が身につく。

(月) 歴史・(火) 文学・(水) 芸術・(木) 科学・(金) 音楽  
(土) 哲学・(日) 宗教 の7分野から、頭脳を刺激し、教養を高める知識を365日分収録！

すべての知的好奇心の探究者へ送る本！

誰かに話したくなる互知識もいっぱい！

【歴史】大戦中、アメリカの50州の中で日本軍が唯一占領した領土は？

【文学】オスカー・ワイルドは講演旅行でニューヨークにいたとき

税関職員に「私が申告すべきものはわが才能のみ」と告げた。

【芸術】ゴッホは自分で切り落とした耳を顔なじみの〇〇に贈った。

【音楽】フラームスは、フランツ・リストのコンサートで居眠りをしてしまい、リストから嫌われた。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「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のいていただくこと」

〒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  
URL

homemate@nakano-ht.co.jp  
http://www.nakano-ht.co.jp

読んでいただき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！

