

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

8月号

発行日2015年8月



今月のトピックス

通常損耗範囲の明記で 修繕費用の負担減

賃貸借契約が終了して部屋を明け渡す際、例えば、天井のクロスが汚れたままの場合や換気扇や壁などに付着した油汚れ、タバコのヤニによる汚損など、賃借人がきちんと掃除をしないで部屋を出てしまい、その後のクリーニングなどにお困りの賃貸人は多いのではないのでしょうか。

そもそも、賃借人は、賃貸借契約の終了にあたり部屋から出る際には、「原状回復義務」といって、部屋を当初借りたときの状態に戻してから返還する義務を負っています。そうだとすれば、前記の損耗や劣化についても、修繕にかかった費用を賃借人が負担すべきように思われます。

しかし、「通常損耗」と呼ばれる、部屋の使用によって自然に生じてしまう損耗や劣化の修繕費用は、基本的に賃貸人が負担すべきものとされています。その理由は、そもそも賃貸借契約における賃料は、賃借人が部屋などの物件を通常の方法で使用することへの対価にあたるため、通常の方法で使用していても当然に生じてしまう通常損耗はもともと賃料によって全てまかなうことが予定されているからです。

それでは、この通常損耗の修繕費用を賃貸借契約の特約によって賃借人に負担させることはできるのでしょうか。

本来、契約の締結や内容等については当事者の間で自由に決めてよいとする「契約自由の原則」からすれば、賃貸人と賃借人との間



で、通常損耗の修繕費用を賃借人に負担させる特約を結ぶことも当然に認められるはずで

す。しかし、最高裁平成17年12月16日判決はこのような特約が有効となるためには、少なくとも賃借人が修繕義務を負担することになる通常損耗の範囲が、賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されていることを必要としています。また、賃借人が修繕義務を負担する通常損耗の範囲が契約条項で明らかになっていない場合には、賃貸人が賃借人に対して口頭で説明を行い、賃借人がその内容をきちんと理解して、賃貸人と確認し合ったことが明らかであるなど、賃貸人と賃借人との間で、特約が明確に合意されていることが必要であるとしています。これは、通常損耗の部分までも修繕費用を負担させることは、賃借人に予想しない負担を課することになるため、その特約を結ぶ場合には慎重に行うべきとの考えによるものといえます。

通常損耗の修繕費用の負担に関するトラブルを避けるためには、通常損耗の修繕を賃借人の義務とする具体的な条項を提示して、賃借人がきちんと条項を理解できているか確認できるような対策を講じることが得策といえます。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

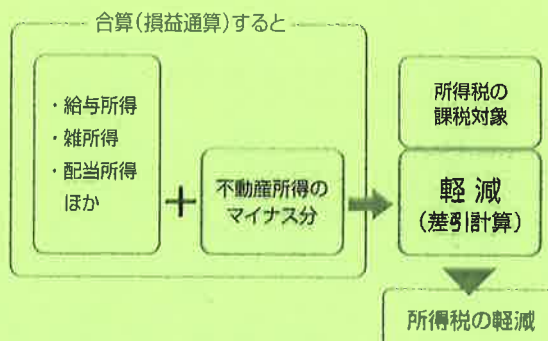


[税務編]

Q サラリーマン大家さんのメリットとして、所得の損益通算でメリットがあると聞きました。具体的にはどのような仕組みなのでしょう？

A 不動産所得の金額は、収入金額から必要経費を差し引いて計算しますが、その結果、不動産所得が赤字となった場合は、一定の順序に従って、他の所得の黒字を差し引くことができます。これを「損益通算」と言います。

不動産所得には、「租税公課」「減価償却費」「借入金利息」など、様々な必要経費が認められており、賃料収入から必要経費を差し引いた結果、不動産所得が税務上の赤字となることがあります。特に賃貸経営を始める初年度は、様々な経費が多くかかり、税務上の赤字が大きくなる場合があります。控除しきれない金額がある時は、青色申告の場合、翌年以後3年間にわたり控除することもできます。



[経営編]

Q アパート経営をしようと思いますが、修繕のための積立金を考えています。これは必要経費となるのでしょうか。

A マンション管理組合に支払う一定の修繕積立金等の例外を除き、修繕積立金は経費として計上はできません。修繕費の場合、実際に支出があった年度に経費として処理をします。賃貸経営を長期に考える場合、この修繕積立金はとても大切なことだと言えますから、たとえ経費にならなくても積み立てておくことが大切です。修繕積立金ですが、これについては当初、建築費の0.5%~1%程度を目安に毎年大規模修繕費として積み立てておくとい良いでしょう。これを長期計画に組み込んでおけば、空室リスクや家賃低下リスクに備えたリフォーム工事をすることもできますから、ぜひ考えておくことをお奨めします。

長期計画で
修繕積立金は
とても大切です。



これが
最後の
チャンス



火災保険(建物)点検運動! 推 奨 中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2015年8月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222

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…



娘が一時的に帰省

K村です



長女が、4月から東京の大学へ進学して、4ヶ月が経ちました。
2つのバイトをしながら、頑張っているようでした。

夏休みに入り、帰省時期は5日～12日の一週間。
県外だからと言って、バイトの長期休みがもらえず…

帰ってきてても、地元の友達と会ったり、サンマリへ2日間行ったりで、
ゆっくり話が出来ていません🙄
寝に帰ってきてるぐらいで、寂しいですね。

妹は、話したいことが沢山あるのに、部活で日中は留守。
疲れているのに、お姉ちゃんが帰ってくるまで起きている様子。
けなげですね。

私も、主人も帰ってきてても、寂しいと言ってるのに、
本人はケロッとして、イライラする～…

一人暮らしでも寂しさがなく、逆に、満喫している様子で
こんなものなのでしょうかね。

S頭です



献血をしました

少し前になりますが、近所に献血カーが来たので
町内会の推奨もあり、行ってきました。

主人は毎年行ってるので
事前情報を確認してみました。

「いろいろ難しい事、聞かれるのかなあ」🙄
「そうでもないよ」
「現地で体重測定あるの!？」🙄
「自己申告だよ!」



問診が始まり…ドキドキしていると
「身長を3ケタで入力してください」
「体重を2ケタで入力してください」
あー音声での申告じゃなくて良かった🙄

血圧を測り、貧血検査も済み
何の問題もなく
採血が始まり、無事に終わりました。
担当の方はみなさん親切です❤️



おみやげがありまして
お砂糖一袋と玉子1パックと食器用洗剤
おまけに、採血中は飲み物もいただけます。

社会貢献と
健康チェックと
おみやげ…

一石三鳥ですね👍👍👍



社長の独り言



今年も暑い夏になってきます。例年、この時期は草がたくさん生えるので、草抜き依頼が来ます。もちろん草抜きをする時間はありませんので、外注します。それでも、業者さんも混んでいてすぐにはできません。しかし、すぐしてほしい、というお客様もまれにいらっしゃいます。今回も強く希望されるお客様がいらっしゃったので、よくよくお話しを聞くと、足と腰が悪く、自分では草抜きができません、歩く時も草があると引掛かってあぶない、との事なので、現地確認に行きました。実際、現地を確認すると、家のまわりは大したことなさそうですが、お客様に聞くと、道路に出るまでの道に草がたくさん生えておりあぶない、との事。たしかにたくさん生えています。現地まで来たので、「私でやれる範囲でやるときですよ」と安請け合いです。さあ、草抜き開始。時間はちょうど12時くらい。これからとんとん暑くなっていく時間です。抜いても抜いても草は減りません。車に積んであった玄米袋もすでに3つが満杯状態。頭がフラフラしてきたころ、まずは近所の子供に声をかけられ、「タオルが落ちるとるよー」と拾ってもらいました。次に、近所の方が通りかかって「この草全部抜くんですか?」と聞いてきたので、思わず「いや、もうダメです」とよく分からない返答をしてしまいました。そのついでながら時間も経ち、なんとか、一応歩くには支障がない程度にはなり、抜いた草を車に積んで帰りました。草も結構な量になったので、店には持ち帰れず、一旦自宅へ運ぶことにしました。ガレーシ草をひろっている息子と出会い、父親の変わり果てた姿を見て、爆笑していました。おかげさまで、夏を満喫した一日となりました。

今月の一冊

スポーツ速読完全マスターBOOK

呉真由美/著 扶桑社/出版社 価格1,490円



誰でも150kmの剛速球がすぐに打てる!速読でスポーツが劇的に上達する!勉強の成績もUP、仕事処理能力もUP。という見出しです。

「誰にでもできる頑張らない速読」をモットーに全国でセミナーを開催しており、受講生は小学生から社会人まで、スポーツ選手、医師、芸術家など多岐にわたるようです。150kmの速球が打るとテレビなどで話題ですが、長男とバッティングセンターに行ったとき「どうしてこんな遅い球に当てられないのか」と思ったことがきっかけだったそうです。この速読の特徴は、目をたくさん動かして脳を活性化させてから本を読み出すことを目標としているようです。

- ・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!

