



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

1-2月号

発行日2019年1月



今月のトピックス

賃貸アパートの室内点検について



Q.

大家さんは、所有するアパートのガス漏れ点検を行うことにしました。

大家さんは各賃借人に対し、点検日時と「ご不在の場合は管理会社立会のもと、合鍵を使用して入室・点検をさせていただきたいと思います」との内容の通知をしました。

すると、アパートの賃借人の1人である女性から、「不在時の部屋の立入はプライバシー侵害なので一切許さない」旨の連絡がありました。

大家さんは、このまま点検を行ってもよいのでしょうか。

A.

契約の目的に従って建物を使用できる状態にし、その状態を維持することは、大家さんの基本的な義務です。

この義務を果たすために、大家さんには修繕義務があります(民法606条1項)。そして貸室の保守点検は、通常修繕義務の前提とみるべきものがあり、保守点検を行うことも義務といえます。

同時に、大家さんが修繕や保守点検を行うことは、大家さんの権利ともいえます。なぜなら、賃貸建物に損傷などが発生した場合にこれを放置すると、損傷が徐々に拡大して賃貸建物自体の経済的価値が減少するなどの損失を大家さんが被るおそれがあるからです。

したがって、賃借人には、大家さんの修繕保守点検行為を認めて受け入れる義務があります。この義務を、賃借人の受任義務(認容義務)といいます。民法606条2項は、貸室の保存に必要な行為を大家さんが行う場合には、賃借人はこれを拒むことはできないと定めています。そして、修繕、保守点検は、貸室の保存に必要な行為といえるので、賃借人はこれを拒むことはできません。

貸室の保守点検は大家さんの義務

前述のように、賃借人には大家さんの修繕等に対する受任義務があります。したがって正当な理由なく大家さんの修繕等を拒むことは義務違反となり、許されません。

賃借人の義務違反があった場合には、大家さんから賃借人に対する契約の解除の事由となることもあります(横浜地判昭和33年11月27日下民集9巻11号2332頁)

もっとも、大家さんは、賃借人に無断で修繕等を行えるわけではありません。大家さんの無断立入が不法行為にあたりと判断された裁判例があります(大阪地判平成19年3月30日判タ1273号221頁)。

この事案では、大家さんが賃借人に連絡を取ることが可能であったにもかかわらず、クーラーの修理のために賃借人に無断で貸室に立ち入ってしまいました。

この無断の立入行為が、立入について賃借人の承諾を得るべきことを定めた賃貸借契約条項に反する行為であるとともに、過失による権利侵害行為として不法行為が成立すると判断されたのです。

この判断においては、現代社会ではプライバシー権の重要性が一般に認知されていること、賃借人が女性であること、大家さんは携帯電話等によって賃借人に連絡を取ることが可能な状況にあったこと等が考慮されました。

したがって、貸室の修繕等の必要がある場合、入居者がプライバシーを理由に不在時の立入を拒否した場合には、室内への立入は可能な場合もありますが、入居者のプライバシー権は重要ではありますので、入居者への再度の連絡など、プライバシー権に十分な配慮をすることが必要です。

様々な疑問にお答えします。

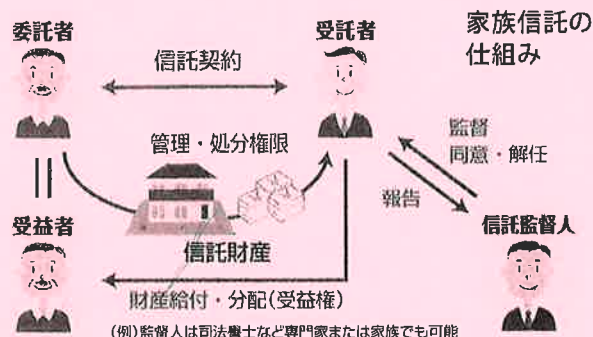
資産活用 Q & A



[家族信託編]

Q 家族信託に遺言の機能があると聞きましたが、どのようなものでしょうか。

A 家族信託は、その名のとおり、財産を所有する方がご家族のどなたかに、一部または全部の財産管理や処分を任せるしくみです。
もし財産をお持ちの方が亡くなった場合、その財産をどうするのかなど、契約内容に盛り込むことができます。
つまり亡くなった後のことをあらかじめ決めておくことができるわけですから、遺言と同じような機能を持っていると言えます。



委託者	受託者	受益者
財産の所有者、 財産を託す人	財産を託され、 管理・運用・処分する人	財産の価値や利益を得る 権利(受益権)を有する人

[相続編]

Q 生きている間に家族への贈与を考えているのですが、贈与にはどんな種類がありますか？

A 現在大きく分けて2種類の贈与があります。ひとつめが「暦年贈与」です。
贈与税は、一人の方が、1月1日から12月31日までの間に受け取った財産の合計額のうち、110万円までは基礎控除があるので、110万円までの贈与は非課税となります。
もうひとつが「相続時精算課税制度」です。この制度は、生前贈与を行う際、2,500万円までの贈与を非課税にし、贈与した人が亡くなった時には、その人の遺産だけでなく、相続時精算課税により贈与した財産も一緒に相続税を課税します。非常にメリットが多い手法ではありますが、制約等がある制度です。その他、住宅取得資金贈与の特例・教育資金贈与の特例・子育て資金贈与の特例など、今は生前贈与の特例が各種あります。まずは専門家へ相談することをお勧めします。



都心マンション購入者の約4割が複数回の購入歴

「都心に住む by SUUMO」1月号で、将来の売却や賃貸を見越した「半投半住」志向の住宅購入戦略を特集している。そのなかで、都心マンション購入者の約4割が複数回の購入歴を持っていることを紹介している。

同社の「新築マンション契約者動向調査」によると、住宅購入理由で「資産を持ちたい、資産として有利」と回答した人の割合が増加傾向にある。とくに都心部ではその傾向が顕

著という。

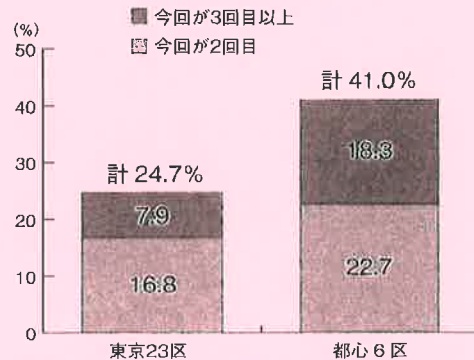
購入者のうち、2回目以上の購入者割合をみると、東京23区が約25%なのに対して、都心6区では41%と高い。さらに購入歴が3回以上との割合は2割ほどとなっている。

資産形成として、シングルやカップルのうちにコンパクトタイプのマンションを購入し、家族構成の変化などライフステージの変化などで広い住戸へと住み替える人も多いようだ。

住宅購入理由に「資産を持ちたい」と回答した人の割合



2回目以上の購入者割合の比較



JT「夫婦の距離についての研究」

夫婦の会話に最適な距離は898mm

夫婦の会話に最適な距離は898mmとの研究結果を、JTが明らかにした。新しい文化やライフスタイルを生み出すプロジェクトの一環で、心理学者の監修のもと研究を行い判明したもの。

実証実験では、20代から50代の40組の夫婦を対象に、向き合う形で設置されたイスに座ってもらい、向き合って会話する際にそれぞれ最適な距離を申告し、それぞれの椅子の中心（目と目の距離）を測定した。40組80人の平均値を集計した。

監修した心理学者の晴香葉子氏は、「人は自分と他者との間に見えない境界線を設定しており、それより中に侵入されると不快になったり、それより離れてしまうと寂しさや不満を感じる。898mmという距離は手を伸ばせば相手に届き、個人的な会話を楽しむやすいと考えられる距離。個人差はあるが、まずはこの距離を試し、2人だけのベストな距離を探ってみては」とコメントしている。

なお、WEBサイト (<https://jt-rethink.jp>) では、詳細ムービーを公開中。



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。



【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



TEL(082)892-3791

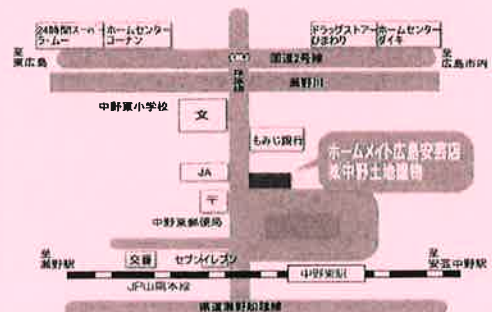
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

【広告有効期限】平成31年2月28日



社長の独り言



新年第一回目のよもやま情報です。本年もよろしくお願い申し上げます。今回の年末年始休暇は、M江さんが旅行に行くと言っていたので、それにあわせて少し長めに設定していましたが結局行かないことになり、ただ休暇期間は予定通りとしました。しかし、休みが長めになったとしても、仕事量は変わりません。毎日仕事に出て、いろいろな作業をしておりました。電話は留守番設定なので、作業はかどります。そして、年末の31日、さすがに31日は店には行かず、家でゆっくりしている、テスクワークするため店に行っていたM江さんより、「店の鍵を閉めて作業していたら、ドアをガチャガチャ開けようとした人があった」との事。さすがに12月31日なので、普通は店は休みだと皆さん理解されていると思いますが、それでも、開けようとするということとは、よほどの緊急事態かもしれないと思い、急遽店に行き、防犯カメラの録画映像を見直してみました。どうやら外国人のようです。よくよく確認すると、弊社で家賃管理しているアパートの入居者さんで、毎月きちんとか賃を持参される方で、まだ若い男の子です。たぶん、外国の方なので、大みそかという感覚はあまりなく、ただ、月末なので、家賃を払わないといけないと思われたのでしょう。せいかくご来店いただいたのに申し訳なかったのですが、こういうことも含め、少しづつ日本の慣習に慣れていただけたらと思っています。弊社で管理している物件に外国の入居者様は複数いらっしゃいますが、皆さん外国からわざわざ日本に来ているだけあって、聡明な方が多い印象です。私の偏見ですが、一部の国の方を除いては……

今月の一冊

FACTFULNESS (ファクトフルネス) 10の思い込みを乗り越え データを基に世界を正しく見る習慣

出版社/日経BP社 価格/1,944円

著者/ハンス・ロング オーラ・ロスリング アン・ロスリング・ロンラント

ファクトフルネスとは — データや事実にもとづき世界を読み解く習慣。賢い人ほどとらわれる10の思い込みから解放されれば、癒され、世界を正しく見るスキルが身につくというものです。

本書では世界の基本的な事実にもつわる13問のクイズを紹介しています。たとえば、こんな質問です。

【質問】 いくらかでも電気が使える人は、世界にどのくらいいる？

A 20% B 50% C 80%

どの質問も大半の人は正解率が3分の1以下です。しかも学歴が高い人、社会的地位のある人ほど正解率が低いそうです。その理由は、10の本能が引き起こす思い込みにとらわれてしまっているからのようです。



- ・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をいただいただくこと」

〒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-ff.co.jp

http://www.nakano-ff.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！

