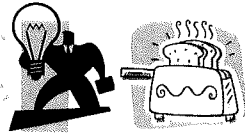


地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

10-11月号

発行日2017年10月



今月のトピックス

改正民法で賃貸業界に影響する内容

- ・ 借主から要求なくとも設備故障で家賃減額
- ・ 2020年までに施工

120年ぶりとなる改正民法は2020年をめぐりに施行される予定です。

賃貸に影響を与える内容は主に4つです。

- ①住宅設備故障時の家賃減額
- ②借主による修繕費用を貸主が負担する点。
- ③敷金の返済義務を定義。
- ④個人保証の限度額を設ける点。

その中で、関係者の中で関心の高いのが、

- ①新法611条「賃借物の一部滅失による賃料の減額」です。

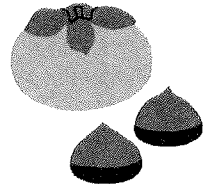
大家さんや管理会社は新たな対応が求められます。例えば、エアコンが故障し使用できなくなった場合、それが借主の責任ではない時賃料は使用できなくなった部分の割合に応じて減額しなければいけません。

これまで、住宅設備などが故障して使用できなくなった時は、入居者が家賃減額を要求する場合には対応していました。

改正後は入居者から減額要求がない場合でも、故障して通常使用できない事実を大家さんや管理会社が知った時点で、適切な家賃減額をしなければいけません。ここが大きく異なるポイントです。家賃減額については実務上の対応が難しいので、注意が必要です。

ある不動産協会ではすでに2004年に家賃減額と免責日数に関する目安を策定していますが、新法施工に合わせ改訂する計画です。

あわせて押さえておきたいのが、②新法607条の2「賃借人による修繕」です。賃貸物件の修繕が必要な場合に、貸主が賃貸物件の修繕が必要なことを知ったにもかかわらず相当期間内に必要な修繕をしない時や、急迫の事情がある時は、借主が修繕を行い、その費用を貸主が負担しなければいけなくなる。どのような状態が急迫であるか、また修繕が必要な範囲が明確に定められているわけでは



ない。また、借主が相場より高い金額で修繕した時に、その差額の負担まで大家さんがすべきなのか。あらゆるケースが想定できるため画一的なルールを設けることができない。

③新法621条「賃借人の原状回復」については、通常の使用や経年劣化による損傷は貸主負担であると明文化した。現在、国土交通省が出している原状回復ガイドラインの基準が法律で定められることになります。

契約上は特約を締結することで借主負担にすることもできる。だが、合理的な理由があり、契約時に借主が特約の内容を認識し負担をすることに同意していることが前提になります。

④新法465条の2「個人根保証契約の保証人の責任」では、契約の際に、連帯保証人が金額をいくらまで保証するかの限度額を明記します。

極度額の目安として、契約期間の1期分にあたる家賃2年分までは、借主や保証人側にも納得してもらえるかもしれませんが、部屋の損傷や事件や事故が発生した場合の被害分までも加えて家賃2年分より大きい額とした場合に、どれだけ承認が得られるかは課題です。

これらの改正点に伴い、契約書の内容の見直しが必要になる場合があるかもしれません。

賃貸関係者は、必要な知識を身に付け、事前にトラブルにならない契約書式を作っていくことが必須となります。

一括ネット接続は184万戸、賃貸は今後拡大へ

MM総研は、全戸一括型マンションISPシェア調査を実施した。

全戸一括型ISPとは、集合住宅の全戸分にインターネット接続サービス（光回線）を一括で導入・提供する事業者。3月末現在のISP全体の加入件数（提供戸数）は前年に比べ12.6%増の183.8万戸となった。

事業者別のトップは、全体の16.6%を占め

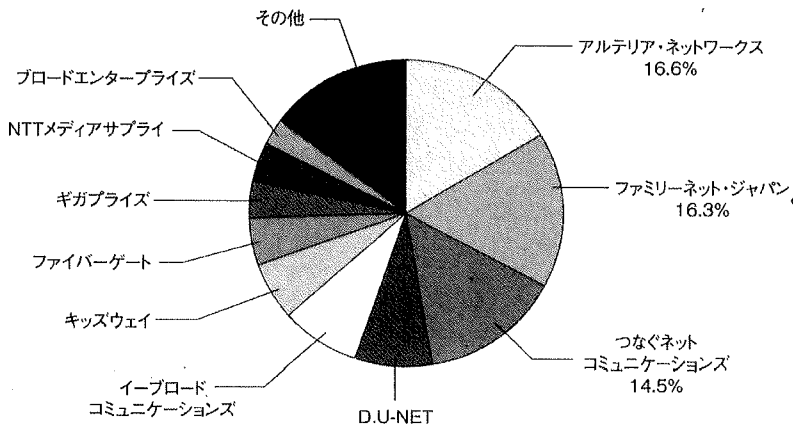
たアルテリア・ネットワークス、次いで、16.3%のファミリーネット・ジャパン、14.5%のつなぐネットコミュニケーションズの順。

シェア1位で30.6万戸のアルテリア・ネットワークスが展開する「L COM光レジデンス」は、光ファイバーを採用した「マンション全戸オールギガ光配線タイプ」による回線品質の差別化などで、主力の分譲物件で堅調

に件数を伸ばしたほか、賃貸物件でも獲得。つなぐコミュニケーションを3月にグループ化し合算で31%だ。

ISP市場は物件の資産価値向上を目的に導入が進み、とくに賃貸での拡大を予測。また、スマートロックや家電コントロールなどIoT商材や、AIを活用したサービスなど付加価値をつける需要が増加しており、ネット接続サービスとともに賃貸物件の差別化で今後

全戸一括型マンションISPシェア



三鬼商事「最新のオフィスビル市況(8月)」

空室率、東京が前期比3カ月ぶり上昇

主要ビジネス地区にある賃貸オフィスビルのテナント状況や平均賃料などを毎月調査している同社は、8月の動向を集計し発表した。それによると、空室率が前回上昇となった大阪と横浜が再び下降となったものの、東京が3カ月ぶりに上昇に転じた。

地域別にみると、東京（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の空室率は前月比0.13%上がって3.35%となった。千代田区と中央区で新築ビルへの移転に伴う大型空室の募集が開始されたため。

そのほかの主要都市はすべてで下降。前回わずかながら上昇した大阪は0.13%下げて

3.96%と、4%台を割り込み2000年代で最も低い水準を記録した。

同じく前回大幅な上昇となった横浜も、館内増床や拡張移転に伴う中小規模の成約が見られ、空室率が下降に転じた。

解約の動きが少ない状況が続く札幌は前月比0.15%下げて2.64%と7都市で最も低率で7カ月連続で低下。同様に解約の動きが少ない仙台も0.25%下げて7.23%と5カ月連続の改善となっている。

また、名古屋は0.24%下げて5.31%で3カ月連続、福岡も0.07%とわずかながら下げて3.21%で21カ月連続して低下している。

全国ビジネス地区 平均空室率

(単位: %)

	15/8	9	10	11	12	16/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	17/1	2	3	4	5	6	7	8	前年 同月比
東京	4.72	4.53	4.46	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	▼0.55
大阪	8.29	8.12	7.85	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	4.06	4.09	3.96	▼2.01
名古屋	6.62	6.80	6.91	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	5.60	5.55	5.31	▼1.43
札幌	5.99	5.83	5.61	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	▼1.30
仙台	10.16	10.27	10.08	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	7.74	7.48	7.23	▼2.07
横浜	7.34	7.09	7.18	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	5.00	5.96	5.84	0.64
福岡	6.71	6.51	6.31	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	3.36	3.28	3.21	▼1.98

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

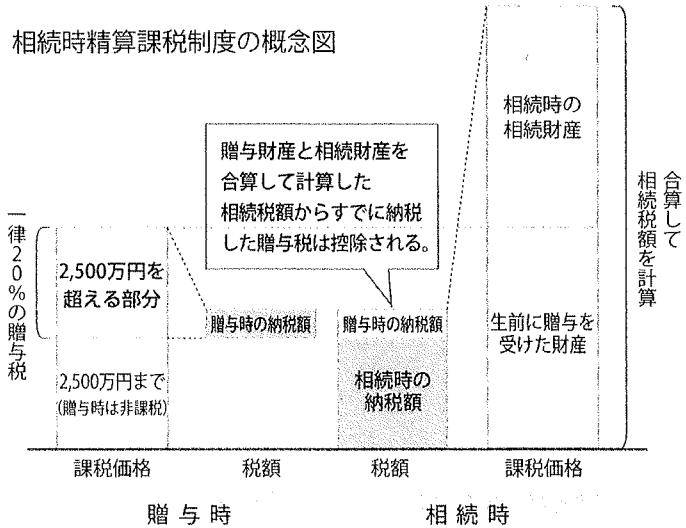
[相続編]

Q 生前贈与に、相続時精算課税制度というものがあるそうですがどのような仕組みなのでしょうか。

A 今、日本は超高齢社会を迎え、相続時には被相続人が70代、などということも珍しくなくなりました。そこで、親から子の世代への贈与をスムーズにすることを目的に作られた制度が相続時精算課税制度とされています。

生前に贈与をした場合には、2,500万円の贈与まで贈与税がかかりません。その代わりに相続のときには、生前に贈与された財産と相続された財産を足した額に相続税が

かかるという制度です。将来、相続財産の評価額が基礎控除の範囲内であれば、相続税も発生しません。ただしこの制度を利用すると、毎年110万円が非課税となる『暦年課税』を選択することはできなくなりますので、ご注意ください。まずは、専門家に相談することをお勧めします。

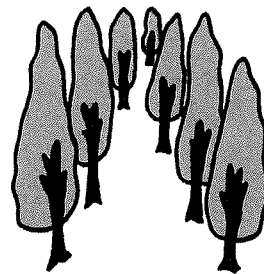
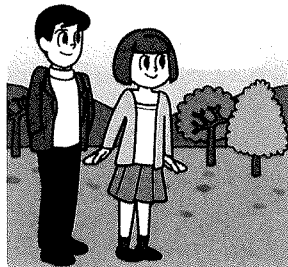
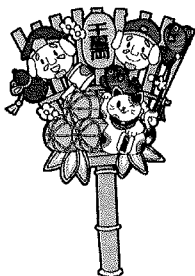


[納税編]

Q 相続税の納税資金がない場合、土地などの物納は可能なのでしょうか？

A 相続税は金銭で納税することが原則です。しかし納税者によっては金銭で納税することが困難な場合があります。その場合には、まず延納が可能であるかどうかを検討し、延納も困難である場合には、はじめて物納が認められることになります。

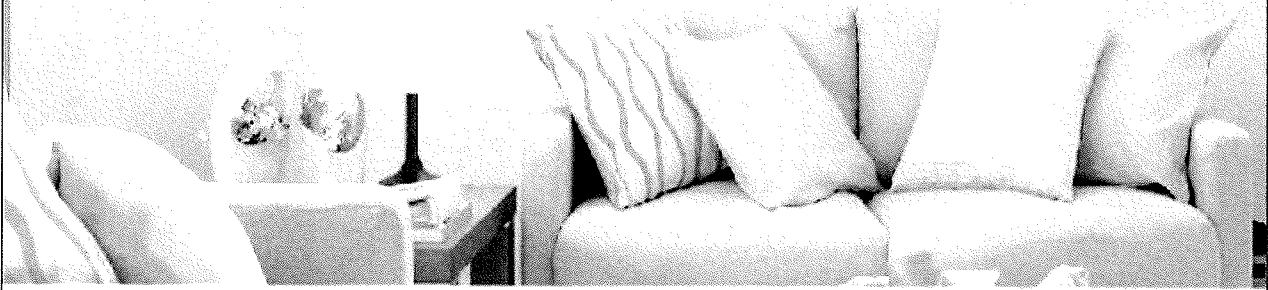
物納が認められたとしても納税者に都合の良い財産が物納の対象として認められるとは限りません。相続税の物納は、その相続によって取得した財産に限られ、質権や抵当権が設定されていたり、所有権について争いがあったりするのは管理処分不適格財産として、原則として物納は認められません。詳しくは税理士などにご相談ください。



不動産ギャラリーオープン!

好きな時に、自分のペースで
店舗内は無人なので気軽に立ち寄れます

広島不動産ギャラリー



広島県広島市安芸区中野5丁目17-6(駐車場あり)
JR山陽本線「中野東駅」徒歩1分
営業時間: 9時30分~18時(毎週火曜水曜定休)

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15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

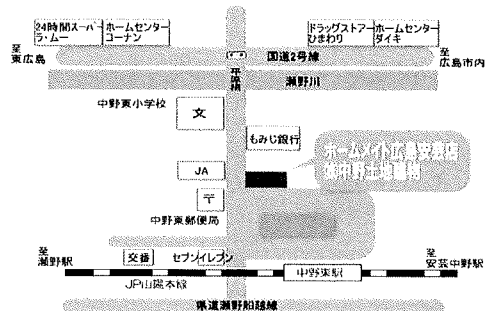
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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

ご来店お待ちしております



【広告有効期限】平成29年11月30日

社長の独り言



先月書かせていただいたように、弊社隣に不動産ギャラリーが完成しました。10月1日オープンには間に合わず、少し遅れてのオープンです。ただ、残念なことにこの最近はずっと雨です。そして、ちょうどこの「独り言」を書いていると、1件お客様が不動産ギャラリー前の駐車場に駐車されました。防犯カメラが付いているので、駐車場から店内までの様子が事務所内から手に取るように分かります。今回のお客様は駐車に不慣れなようで、店舗前ののぼり台を引きずりながら駐車されました。のぼり台はプラスチックなので、へこんでしまいました。お客様なので仕方ありません。そして後部座席より大きな荷物を出し、店内へ入ってきます。まさか???。そして自動ドアが開いた瞬間、お客様は店内を見回し、キョロキョロされ、びっくりされたようにあたふたと車に戻ります。そうです。コインランドリーと間違えて入って来られたようです。看板も不動産ギャラリーとなっております。のぼりも立っているのです。間違えそうもないのですが、この長雨と、看板の色使いがコインランドリーに似ている。というところで、間違えられたのだと思います。今回のお客様には申し訳なかったのですが、このようにしても、のぼり台が1台ダメになってしまいました。そう思うと、すぐに次のお客様が来店!今度はじっくり不動産ギャラリー内の物件情報を見られます。そして時間をかけてじっくり見られた後、当店へご来店いただき、そのまますま物件をご案内、そしてお申込みいただきました。この調子でいろいろなお客様にご来店いただきたいと思います。防犯カメラも付いてますが、常に見てはおりません。今回はたまたまです。

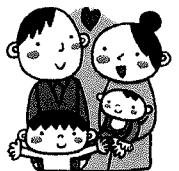
今月の一冊

陸王



著/池井戸潤 出版社/集英社 価格/1,836円

勝利を信じろ。足袋作り百年の老舗が、ランニングシューズに挑む。このシューズは、私たちの魂そのものだ!
埼玉県行田市にある老舗足袋業者「こはぜ屋」。
日々、資金繰りに頭を抱える四代目社長の宮沢紘一は、会社存続のためにある新規事業を思い立つ。
これまで培った足袋製造の技術を生かして、「裸足感覚」を追求したランニングシューズの開発はできないだろうか?
世界的スポーツブランドとの熾烈な競争、資金難、素材探し、開発力不足・・・
従業員20名の地方零細企業が、伝統と情熱、そして仲間との強い結びつきで一世一代の大勝負に打って出る。
テレビドラマでもやっていますが、ずっと見えます。



- ・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行っていただくこと」
- ・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 LINE ymw6539u

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!

