

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

1月号

発行日2015年1月



今月のトピックス



賃借人が原因の悪臭や騒音 受忍限度超えると損害賠償

あるとき賃借人から、隣の部屋から悪臭がするから、賃貸人から注意して、悪臭を止めてほしいと言われたとします。この場合、まずはひどい悪臭を発生している者が、悪臭を防止するべき義務を負うことがあるのは想像しやすいと思います。では、前述の問題が起こった場合、賃貸人側が責任を負うことはあるのでしょうか。今回は、賃借人の騒音、悪臭といったトラブルに関する賃貸人の損害賠償責任について検討します。

賃貸人は、賃借人に賃貸物件を使用収益させる義務を負います。(民法第601条)。ただ単に使用収益させればいいわけではなく、賃貸借契約の目的、契約条件などからみて、賃借人が目的に従った賃貸物件の使用収益を行なえるよう、賃貸物件の状況を保持しておかなければなりません。

ですから、例えば隣の部屋の騒音で他の居住者が寝られないなどの状況があれば、賃貸人としても騒音をなくして、賃借人が通常の生活を送れるような環境を保持する義務があるのです。

このような義務を怠ると賃貸人は賃借人に対して損害賠償責任を負うことがあります。

でも、賃貸人は些細な騒音や悪臭でも対応しなければならないわけではありません。賃貸人が対応すべきなのは、通常は、騒音や悪臭が社会通念上受忍すべき限度(受忍限度)を超える場合、例えば防音設備・防臭設備の整備をしなくては通常の使用収益ができない程度の騒音・悪臭の場合だと考えられていま



す。

受忍限度の範囲内か否かについては、騒音悪臭の程度、期間(時間帯)、態様、居住・周辺環境、近隣同士の交渉経緯等個別事情を考慮して社会通念に基づいて判断されます。

悪臭問題に関する実例として次のものがあります。ビルの1室を借りて婦人服販売店を営んでいた賃借人が、同じビルの地下1階の飲食店から漂ってくる悪臭により営業上の損害を被ったという事案です。裁判所は、婦人服販売店の多数の顧客が魚の臭いにかんがいの不快感を示しており、実際に商品である婦人服等にも魚の臭いが付着したこと、賃貸人が抜本的な改善措置を講じなかったことなどから、受忍限度を超えた悪臭であると判断し十分な対策を講じなかった賃貸人の損害賠償責任を認めました。(東京地裁平成15年1月27日判決)。

賃貸人としては、賃借人から騒音・悪臭等の苦情を受けた場合には、速やかに事実関係を確認すべきです。

そして、受忍限度を超えるような騒音・悪臭等である場合には、賃借人に対して、注意警告を与えて改善を求めたり、設備を整備するなどの、賃貸人としてなすべき努力を尽くす必要があると言えます。

様々な疑問にお答えします。

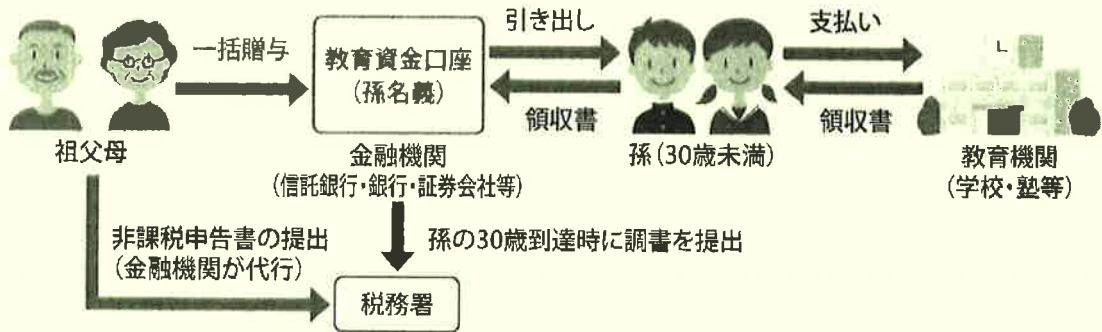
資産活用 Q & A



[相続編]

Q 孫に教育資金を贈与できるそうですが、どのような制度なのでしょう。

A 子などに対して教育目的の資金を1500万円まで非課税で贈与できる制度で、「教育資金の一括贈与に係る非課税措置」(2015年末まで拠出されるものに限られた時限措置)というものです。この非課税制度の対象となるのは、30歳未満の「直系尊属」が受ける贈与。贈与する側の直系尊属には親や曾祖父母も含まれますが、実際には祖父母から孫への贈与が多くなるでしょう。贈与されたお金の使い道は教育資金に限られており、非課税枠は、学校などに直接支払う場合は1500万円までで、そのうち500万円までは、学校以外の習い事などにも使えます。ただし、贈与されたお金は信託銀行等に預金等した金銭などでなければならず、その金融機関を通して「教育資金非課税申告書」を税務署に提出することで、初めて非課税となりますのでご注意ください。



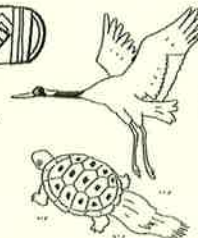
[家族信託編]

Q 家族信託をしたいと思うのですが、誰に相談すれば良いのでしょうか。

A 家族信託の実務に関しては、司法書士が行うことが多いのですが、どのような内容にすればメリットが大きいかなどを相談する専門家が少ないのが現状です。

(一社)家族信託普及協会では、「家族信託相談のプロ」を様々な研修等で育成するお手伝いをしています。全国のミサワホームにも、家族信託普及協会のセミナーなどを受けたアドバイスができるスタッフがいますので、お気軽に相談してはいかがでしょうか。

あけまして
おめでとーございます



投資家の半数以上が「今が売り時」

不動産サイト「楽待」に登録している不動産投資家を対象に、6～7月にかけてインターネットで調査した。

それによると、今が物件の「買い時だと思う」は42%、「売り時だと思う」は53%となった。売り時と考える理由を聞くと、「買い手が多すぎるほどいる」「利回りが低くても買ってくれる人が多くいるから」「物件価格の高騰と物件不足を感じるから」といった回答が寄せられた。

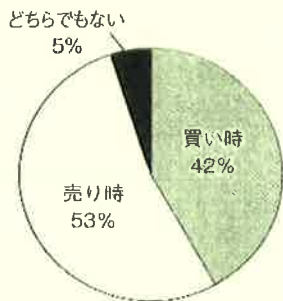
また2、3カ月以内に不動産会社とコンタ

クトを取った投資家は全体の76%となり、物件売買に動いている投資家が多いようだ。

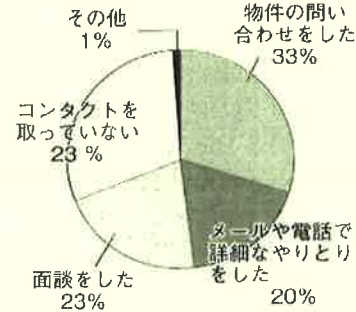
「いまずぐ購入したい」「1年以内に購入したい」投資家は88%。その理由は「売り時であるため、これから良い物件が出てくる」「金利が低い」「購入活動をやめると機会損失になる」との回答が多かった。

物件や不動産会社を探すのには「不動産ポータルサイトを利用する」と回答する投資家が7割となり、インターネットを利用する投資家が多いようだ。

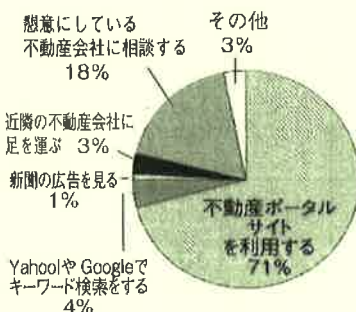
今は物件の買い時、売り時だと思いませんか？



3カ月以内に不動産会社とコンタクトを取りましたか？



物件や不動産会社をどのように探しますか？



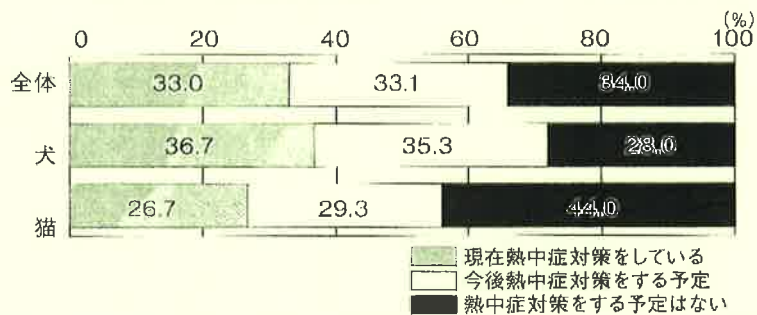
ペットの熱中症対策は「エアコン」

これから夏本番、暑いのは人間だけじゃなく、ペットも暑い——。全国の20歳以上の男女で犬か猫を飼っている人を対象に、ペットの暑さ対策について聞いた。室内でペットの熱中症対策をしているか、今後する予定か聞いたところ、「現在している」「今後する予定」を合わせて7割近くが、ペットの熱中症対策を意識していることが分かった。

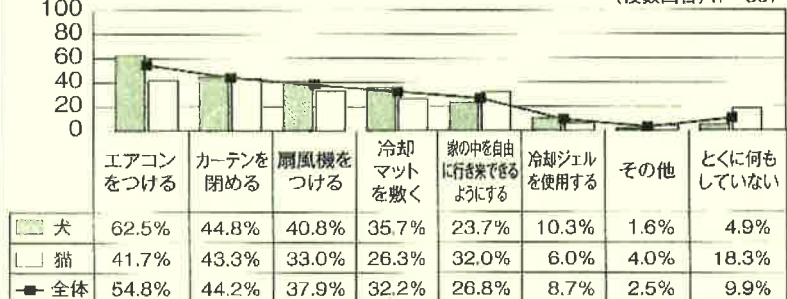
また、飼い主が外出時に留守番するペットに対してどんな熱中症対策をするかを聞くと、最も多かったのは「エアコンをつける」で室内の温熱環境がやはり最も苦勞する点と言えそうだ。

さらに、夏にペットに関して不安や困ったことでは、エアコンに関することが第1位。電気代の心配やペットにとって適正な温度環境が分からないなどの声も。

あなたは室内でペットの熱中症対策をしていますか。または今後する予定ですか？ (単数回答) n=807



ご自身の外出時に留守番するペットに対しどのような熱中症対策をしていますか？ (複数回答) n=807



WORLD WIDE

ここのとこ、
海外生活をされていた

お客様と久々に話す機会が
たまたま同じ時期にあり、
またまた私の体がうずうずとしてきました。

一人めの方は

この間の厳寒で、エアコンが故障してしまい、ひさしぶりにお話ししました。

その時の話が、

「アフリカでの生活に比べれば～、厚着でしのいでるし、大丈夫です」

といつもの落ち着いた声でした。

いろんな国で生活されているだけに、話題豊富で面白い方です。

2人めの方は、

3年前にベルギーのアントワープに1年ほど住んでおられた方で

時を同じくして私もブリュッセルに1ヶ月ぐらいた時と重なっていて

「へえ～、グランプラス辺りですれ違ってたかもね～」

なんて、初めて会ったときから

話が尽きない程でした。

その方が、またお部屋を借りることになって、久々にお話しをしましたが

住んでたからわかるフランドル地方の内部事情や、初めてのお子様のかわいいっ
ぷりを話してくれました。

こういう方々に接していると、つくづく思う。

やっぱり英会話できると

世界に行きやすいし、

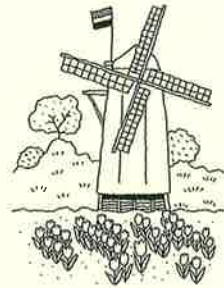
チャンスは広がるよね。

これからのこどもたちもちろん、大人でも年齢関係なく

どんどん世界に行っちゃいましょう！！



M江です



K村です



開 受験とインフルエンザ

今週末はセンター試験
我が家の末っ子が受験します

そんな時に昨日から調子の悪かった主人
この寒い時に釣りに行くからよー
気を付けてよ！
大事な時なんだから
と単なる風邪かと思いきや

なんとインフルエンザでした！
恐らく電車か職場？で感染した模様

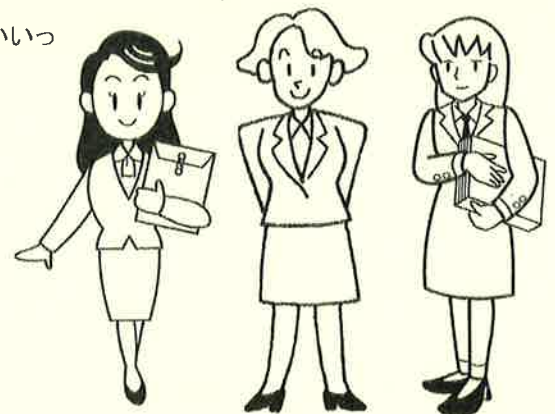
油断してました

娘だけ予防接種して、主人も私もしてなかったんです
結婚してインフルエンザにかかった記憶がなく
つつい…(-_-)

かかてないといいのですが…
祈るのみです



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…

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。去年同様今年も護国神社へ初詣に行きました。今年も夫、息子、娘、義父の5人です。毎年5日へういに行くと、3日に行くことになりました。さすがに3日、それも1日、2日は天気が悪く、3日は晴天に恵まれましたので、かなりの入出です。お参りにも長い行列が……。これを待っていると娘の新幹線の時間に間に合わないのです。臨のほうからちょっと押込んで帰るかと思いついて、警備のお兄さんが、空いたスペースに手招きして、「さっさと帰るよ」との事。並んでいた方に申し訳なかつたのですが、せっかくなので手招きしたので、小さくながらそのスペースへ……。そして無事お参りをすませ、娘は大阪へ戻り、義夫も家に戻りました。でも、まだ時間はたくさんあります。時間があつたら東照宮、鶴羽根神社にも行ってみようかと話していたので、さっさと行くことに……。一応高校生の息子にも「行かん」と言っただろうなと思いついて聞いてみると……。行ってもええよ」と夫婦と息子3人で行くことになりました。東照宮ではお参りをし、鶴羽根神社では、予約はしていませんでしたが、祈禱していただいた「おまじない」をなげ、会社名での祈禱していただきました。神職による祝詞、そして玉串奉奠。息子は「ついでに経験がないので、体に神が宿った！」などと、本人なりに感じ入っていました。会社に戻り、礼はさっさとく棚を作り東南向きに置き、水を供えて毎日手を合わせてます。今年も誠心誠意勤めていきます。

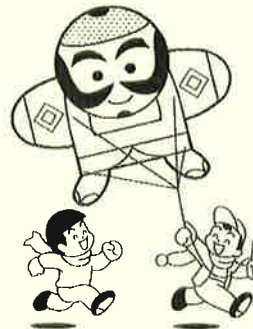
今月の一冊



ザ・ゴール

エリヤフ・ゴールドラット、ジェフ・コックス/著
ダイヤモンド社/出版社 価格 1,296円

世界の生産管理やサプライチェーン・マネジメントに多大な影響を与えた一冊として広く知られています。その「ザ・ゴール」を日本人読者により身近に感じてもらうよう、舞台設定を架空の日本企業に置き換え、原作のエッセンスをコンパクトにしています。ストーリーを楽しみながら、全体最適のマネジメント理論であるTOCの基本がやさしくわかります。物語も結構よくて、うるっと来るところもありますよ。



- ・会社名 ホームメイド広島安芸店 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あっていただくこと」
- ・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-11.co.jp
URL http://www.nakano-11.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!



A HAPPY NEW YEAR!