



ホームメイト広島安芸店

7月号



(株)中野土地建物の

発行日2015年7月



よもやま情報



今月のトピックス

ペット禁止特約違反に基づく解除

ただ飼っているだけでは契約解除できない場合も

ペットを飼うことが珍しくない昨今、ペットは人間の生活に欠かすことのできない存在となってきました。一方で、ペットが出す排泄物や毛などで室内が汚れたり、鳴き声や臭いなどでほかの居住者に迷惑を与えてしまう可能性があることは見過ごせません。そこで、大家さんの中には、賃貸契約時にペット禁止特約をつけておき、借主のペットの飼育を一律に禁止している方も多いです。

それでは、借主がこの特約に違反し、大家さんに無断でペットを建物内で飼っていた場合、大家さんは無条件で賃貸借契約を解除して、借主に建物から出て行ってもらうことは可能なのでしょうか？

賃貸借契約は継続的契約であり、賃貸人と賃借人の信頼関係の上に成り立っているものです。そのため、特約に違反して借主がペットを飼っているからといって、直ちに賃貸借契約を解除することはできず、特約違反によって信頼関係が破壊されたことが必要なのです。

借主のペット飼育が問題となった裁判例として次のものがあります。

まず、一つ目の裁判例において、借主が飼育していた犬は、体重2.5キログラム程度の小型犬であり、これまで鳴き声などによって同一建物の他の居住者や近隣住民に迷惑や損害を与えたり、建物を汚損、損傷することはありませんでした。

裁判所は、借主が建物内でペットを飼育す



怒ったゾ!



ることは、特約に違反するものであるとしても、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されたとまでは認められないとして、契約解除を認めませんでした。

次に、二つ目の裁判例において、借主が飼育していた犬は中型犬で、屋内で飼うことに無理がある犬種であり、吠えないような特別の訓練等が施されていませんでした。そのため、その犬は近隣の犬の吠え声に対して吠え返す癖があり、他の入居者から苦情を受けていたという事情を考慮し、契約解除を認めました。

これらの裁判例では、単に小型犬、中型犬という大きさの違いだけではなく、①吠え癖がどの程度あったのか等その犬固有の特徴、②排泄物による臭いやひっかき傷などによる建物の損傷の程度、③近隣からの苦情の有無などを考慮しているようです。

上記のように、特約違反だけでは契約を解除することができない場合もあるため、まずは借主に対し、ペットの飼育を中止するよう求めることがいいと思います。そうすることで、他の契約違反があったときに、今回の特約違反と併せて信頼関係が破壊されていると裁判所から評価され、契約の解除が認められる可能性が高くなるでしょう。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



[相続編]

Q 土地を「相続時精算課税制度」を利用して贈与する場合の注意点等がありましたら教えてください。

A 相続時精算課税の最大のメリットは「親（または祖父母）の持っている土地を相続まで待つことなく、少ない税負担で財産を子（または孫）に移転することができること」です。この制度の特徴として、贈与財産のうち2,500万円まで贈与税が非課税となります。土地の評価がいくらなのかを計算して、2,500万円を超える場合は、超えた部分の20%を納めることになります。将来相続が発生した時点で、相続時精算課税制度の適用を受けた贈与財産（贈与時の評価額）と相続等で取得した財産を合計し、すでに納めた贈与税相当額を控除します。控除しきれない金額がある場合は還付がなされます。注意しておきたいのは、不動産の贈与については、登録免許税と不動産取得税が必要になります。これらの税金は、固定資産税評価額に対して課税されますので、あらかじめ想定しておきましょう。詳しくは税理士等の専門家にご相談ください。

□登録免許税の税率

登記事項	課税標準	税率		住宅用家屋の軽減税率 H29.3.31迄 ^{※2}	
		原則	H29.3.31迄の特例		
所有権保存登記		0.4%		0.15% ^{※1}	
所有権移転登記	固定資産税評価額	売買等	2.0%	1.5%「土地」	0.3% ^{※1}
		相続	0.4%		
		贈与など	2.0%		
抵当権設定登記	債権金額	0.4%		0.1%	

※1 認定長期優良住宅等の場合には、別途軽減税率が適用されます。

※2 住宅用家屋の軽減には一定の要件が必要です。また適用を受ける際には市区町村長が発行する住宅用家屋証明書等が必要になります。抵当権設定登記において住宅とその敷地である土地を同時に登記する場合は土地についても軽減税率(0.1%)が適用されます。

[不動産投資編]

Q 不動産投資に「REIT(リート)」というものがあるそうですが、どのようなものですか？

A リートとは不動産投資信託のことをいい、Real Estate Investment Trust、略してREIT(リート)と呼ばれます。リートは、多くの投資家から集めた資金でオフィスビル、住宅、商業施設、物流施設、ホテル、シニア住宅、インフラ施設等の不動産を購入し、賃貸収益や売却益などを投資家に分配する投資商品です。株式投資信託や公社債投資信託の運用対象が不動産になったものと考えれば分かりやすいでしょう。株式と同様に証券取引所に上場され、4桁の証券コードが割り当てられ、証券会社を通じて売買できます。リートでは、数十万円から百万円程度の資金で投資が可能です。証券会社などによって様々な商品があるので調べてみましょう。



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)



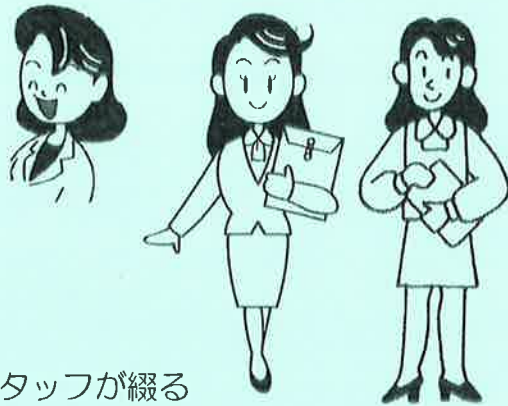
★キャンペーン期間★ 2015年7月末まで

- ・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…

S藤です



♪ ドキドキから…

先週、下の子の合唱祭でした。
ピアノ伴奏だったので、観に行ってきたのですが、
練習期間は3週間で、家での練習では間違えてばかりだし
途中で止まるし、ホント大丈夫？他に弾ける人いなかったの？
って、心配するくらい、ちゃんと弾けてなかったので、
私の方が、演奏が始まってドキドキで、ビデオカメラも手が震えるので
ブレブレでした

演奏は止まることなく順調に(上手くはないですが)弾いてました
ピアノソロになって、更にドキドキしていたら、カメラの前を横切る人影が…
えー！うそでしょー！！と叫びたいのを我慢をして撮り続けましたが、
内心、ムカムカでした

演奏中は客席は暗いし、撮影してる人に気付かないと思いますが、
私だったら、演奏が終わるまで、後ろで待機してると思います
途中、気分は最悪でしたが、子どもの演奏は止まらず無事終わったのでホッ
しました

M田です

軽井沢へ行ってきました



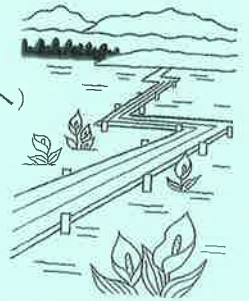
先月、初めて軽井沢へ行ってきました
別荘で優雅に…とはいきませんが(^_^)
50代の女三人旅(オパタリアン・ツアー)は
笑いが絶えない最高に楽しい旅でした

3泊4日

※毎晩、日帰りの違う温泉に入り

- ①菱野温泉常盤館の雲の助(登山電車で温泉へ)
- ②軽井沢倶楽部ホテル1130の鬼押温泉
- ③星野エリアのトンボの湯

!! ちょっと奮発して美味しい食事



旧軽井沢の写真館でドレスを着て写真撮影
外の木々の中での撮影は、昔の貴婦人のよう…

軽井沢と小諸と松本の観光名所で記念撮影
この旅の為に義妹が買った自撮り棒が大活躍

姪が働いている工房(ジオ・パラダイス)へ行って感激
夢の為に一生懸命頑張っている姪に久しぶりに会えて良かった～

素敵なお方々との出会いもあり大満足
来年は、九州かな？

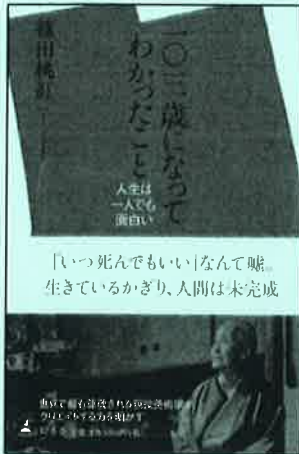


社長の独り言



今月初旬、妻と子供2人は旅行に行く機会があり、私が一人で4日間過ごすことになりました。夜、9時頃家に帰り、風呂に湯を入れ、UFOとビールを出してカーフ観戦！いつもは息子と二人でワイワイしながら見ますが、一人なので静かに観戦！そのうち酔って寝ようと思いますが、「かたづけして、洗濯しとかんと」と思い直し、もう一働き……。そして朝、即席みそ汁とご飯で朝ごはんを食べて、出勤！その晩はひとり誰とも話をしていないので、店に来て、妙に口数の多い自分に気づきます。そして夜、仕事で着るシャツがあまり無いのに気づき、サティに行ってみると……。シャツだけ買って帰るつもりが、「夜の1階もここで買って帰ろう」と思い立ち、1階食品売り場へ行きました。さすがにいろいろな物があり、選び放題です。焼酎、すし、サラダ、揚げ物、即席めん、つまみなどをとどろという間にカゴはいっぱい。そして家に帰り、飲んで、食べて、寝ました。そして、次の日の朝、リビングがかなり散らかっています。もちろん、私以外に片づける人はいませんので、朝せっせとかたづけをし、ついでに洗濯も始め、家の用事を済ませ、出勤！まだ2日しか経っていません。そしてやっと思日！旅行に出かけてかゝ何の音沙汰もない妻、息子、娘のうち、娘から電話です。「おっ」と思い電話を取ると、いつもながりの苦情の電話です。「母さんがなんにも買ってくれん！父さんが、お金は母さんが持つてるけえ、持っていかなでええ、っていうだけえ、全然持ってきてないのに、話が違っじゃん！どうしてくれるん！」などを……。マシンガントーク炸裂です！旅行先でも元気をよんで、何かにです。

今月の一冊



「いつ死んでもいい」なんて嘘、
生きているかぎり、人間は未完成

103歳になってわかったこと 人生は一人でも面白い



篠田桃紅／著 幻冬舎／出版社 価格1,080円

テレビの「ぴったしカンカン」という番組で、安住アナウンサーと綾瀬はるかが著者のお宅を訪問し、著者は2人に人生や作品を生き生きと語っています。

100歳を超えたから見える世界がある。生きている限り、人生は未完成。

今も第一線で活躍している美術家・篠田桃紅が、時には優しく、時には厳しく、人生の生き方、楽しみ方を伝えています。



- ・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-ht.co.jp

URL <http://www.nakano-ht.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！

