



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2018年1月



今月のトピックス

事故物件で生じる告知義務は5年がメド

日本の平成27年度の自殺者数は2万4,000人を超えており、賃貸住居内での自殺は現実起こりうる問題となっています。自殺等の事件が発生した物件を新たな入居希望者に賃貸する場合に、事件があったことを告知する義務があるのか、あるとしていつまで、どの範囲で告知しなければならないのかという問題が生じます。

まず賃貸人には契約の締結に当たり、賃貸目的物に関する重要な事項を賃借人に告知すべき信義則上の義務があるとされており、自殺等の事件が発生したという事実は賃貸目的物に関する重要な事項にあたるため、告知する義務があると言えます。具体的にどのような事件の場合に告知義務があるかについては明確な基準はありませんが、新たな入居者が心理的嫌悪感を抱くか否かがひとつの判断基準とされています。そのため一般的な病死のような場合には告知義務が生じないと考えられています。

では、この告知義務はいつまで生じるのでしょうか。

裁判例は損害賠償の場合と同様、心理的嫌悪感は時間の経過とともに減少し、やがて消滅するものであることを前提に、物件の間取りや場所等の性質や、具体的な事件の内容等の事情を総合的に考慮して告知が必要な期間を判断しているため、明確な告知期間は定められていません。

具体的な裁判例では、物件の居室内で睡眠薬を大量に飲み、自殺したという事件から5年が経過した場合には告知義務がなくなると判断したものが 있습니다。(東京地裁平成21年6月26日)。告知義務の判断は、都心の単身用物件などは流動性が高く、心理的嫌悪感



の減少が他の物件と比べて速く進行すると考えられ、地方の物件や家庭用の物件は、単身用よりも長期の告知義務が認められる場合があります。

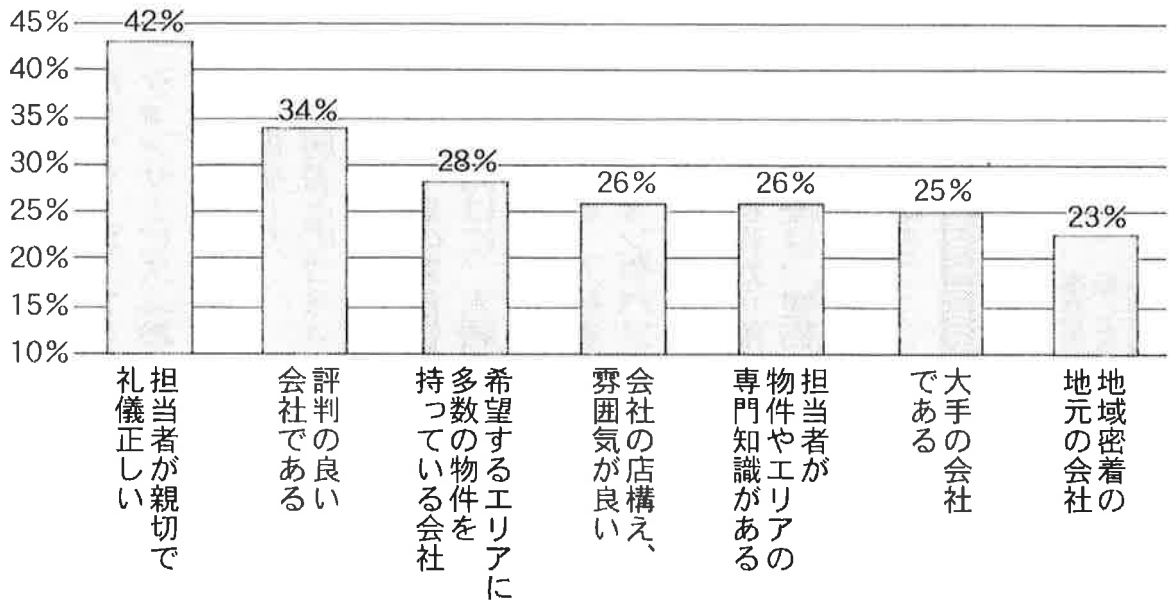
また、告知期間の問題としては、事件後に最初に入居した人が退去した場合、次の入居希望者に対しても告知義務があるかという問題があります。

この問題について裁判所は都内のアパートの居室内での自殺という事案で、一般的に、自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、新たな居住者である当該賃借人が当該物件で一定期間生活すること自体により、その前の賃借人が自殺したという心理的嫌悪感の影響もかなりの程度薄れるとして、自殺後事故後2人目の入居希望者に対する告知義務が存在しないと判断しました。(東京地裁平成19年8月10日)そのため、最初の賃借人が極短期で退去したり、発生した事件がかなり特殊であるといったような事情がなければ、原則的には最初の賃借人に告知すれば足り、その後の賃借人に対してまで告知する義務はないでしょう。

賃貸物件内での自殺等の事件は未然に防ぐことが困難であるといえます。しかし事件が発生してしまった場合、専門的な判断が必要な複雑な問題が多く発生します。そのため、不審な点に気づいたり、事件等が発覚した場合には、弁護士等に相談する必要があります。

担当者の質、会社の評判双方が重要

賃貸ユーザーが不動産会社を選ぶ際の重視条件



※2016年賃貸契約書に見る部屋探しの実態調査【報告書】〈首都圏版〉より

マーケット

レポート

オーナーにとってどんな不動産会社に客付けされるかは重要な要素。そこで今回は、契約や客付け数アップにつながる不動産会社の見分け方を紹介したい。年が明ければ到来するオンラインズンに向けての事前資料として活用いただきたい。賃貸ユーザーが不動産会社を選ぶ際に重視するポイントの1位は「担当者が親切で礼儀正しい」。ユーザーと接する担当者が最も重要なのは当然といえば当然だ。オーナーとしては不動産会社を訪問した際、従業員の対応をよく観察し、このような担当者がいるか判断しておくといいたろう。

2位は「評判の良い」。3位の「物件を多く持っている」よりユーザーの評価は高い。ここで言う「評判」とは知名度に加え「口コミ」も含まれる。他の不動産会社を訪れた際や他のオーナーと会話する際に知りたい会社の評判を聞いておくといいたろう。

「口コミ」はネットで探すことも可能だ。ネットサイトのなかには「会社の評判」をチェックできるサイトもある。これを見ると大手と地場会社の評判が拮抗していることが珍しくない。賃貸の場合は分譲のようには必ずしも大手が有利ではないのが実情のようだ。まとめると不動産会社は「地域内で一番評判が良い」「礼儀正しい担当者がいる」こと。この点に重きをおくといいたろう。



様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



【建築編】

Q 省エネ賃貸住宅に補助金があると聞きました。今後の募集などもあるのでしょうか。

A 世界的な課題である地球温暖化ガス排出量削減に向けて、日本政府は2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指していますが、新規住宅着工件数の約4割を占める賃貸住宅については対応が遅れていました。

そこで政府は、平成28年度より「賃貸住宅における省CO2促進モデル事業」をスタート。燃費表示が普及したヨーロッパで、入居者がより快適で光熱費のかからない家を求めるようになったように、日本でも低燃費な賃貸住宅のニーズが高まると期待されています。

モデル事業では、一定の条件を満たした賃貸住宅に対して、補助対象経費の2分の1(上限額60万円/戸)または3分の1(上限額30万円/戸)の補助金を交付するとしています(*)。本年度の募集は終了していますが、今後の実施概要などについては随時ご案内いたしますので、ミサワホームまでご相談ください。

※平成29年度の内容

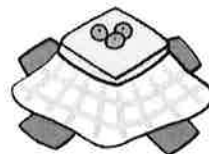
【贈与編】

Q 土地の価格が上がりそうな場合は、相続時精算課税制度を利用すると良いと聞きました。この制度はどのような仕組みでしょうか。

A 「相続時精算課税制度」は、生前贈与として2,500万円まで贈与税を非課税にし、贈与者が死亡した場合に、相続財産に生前贈与分を合計して相続税を納税する仕組みです。ただし贈与額が2,500万円を超えた場合は、超えた部分に対して一律20%の税率が適用され、超えた部分のみ毎年納税手続きをします。この超えた部分も、贈与者が死亡した時に支払うべき相続税から支払済みの贈与税分を差し引いた額が相続税として納税すればよいことになります。

この場合、1点注意が必要です。それは相続時の評価額を「贈与時の価額(相続税評価額)」で考えるということです。これは、例えば今日の時点で1,000万円の土地が、20年後に今より高くなっているか、それとも安くなっているかによって損得が生じるということです。

仮に今後地価が下がっていくと仮定し、今、相続時精算課税制度を利用した場合、将来的にデメリットとなるケースも考えられますので、詳しくは専門家にご相談ください。



☆JR中野東駅徒歩1分に レンタルスペース開設

1,620円

1時間あたり

(消費税込)



- ☆JR中野東駅徒歩1分の好立地！
- ☆エアコン完備
- ☆トイレは温水洗浄便座です！
- ☆ミニキッチン、レンジ付！
- ☆タイルカーペットで土足禁止なので、寝転んだりもできます！
- ☆ホワイトボードもあります。
- ☆テレビ付！DVDレコーダーもあります！
- ☆ウォーターサーバーでいつでもお湯が出ます！
- ☆リノベーション済なのでとても綺麗な室内！

※ホームメイト広島安芸店不動産ギャラリー奥です。

〈レンタルスペース専用ホームページ〉

HP: <https://nakanott.wixsite.com/rentalspace-nakano>

上記レンタルスペース専用ホームページから
内観を確認できます。ご予約も受け付けております☆



【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

HPにて常時300件以上の物件掲載中！

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30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。毎年1日は私の実家で過ごすのですが、今年は妻の実家に行くことになりました。実家といってもさすが近所です。いつも山口の実家から広島に2日か3日に戻ってくるので、そのタイミングで護国神社に初詣に行きますが、今年は1日に行こうということになり、私の家族と義父で行ってきました。いつも2日や3日に行っていました。やはり1日はさすがに人が多い……。鳥居の前から行列ができており、敷地内にもすぐには入れません。まー急ぐ用事もないので、ひたすら列に並んで、途中途中で屋台で何か買って、30分〜40分くらい経ったのでしょうか？ やっと順番が来て、お参りすることができました。ことしは1日に来たから、いつもと違っていいことが起きるだろう、などと思いつつ、正月休みも終わり、いよいよ新年仕事初めです。毎年正月明けはお客様からのお問い合わせや入居者様からの修理依頼など、たくさんのお電話、ご来店をいただくので、初日から気合が入ります。そして、さあスタートと気合を入れていると、なんとM江さんが「インフルエンザ」！倒れてしまいました！インフルエンザは仕方ないにしても、よりによって初日は……。などと途方に暮れている時間はありません。とりあえず来店のお客様に対応し、ご案内し、修理依頼に対応し、などと大変な1日になってしまいました。ずっと動きっぱなしで、昼を食べる時間を忘れていました。今年はいいことが起きるはずだったのに、と思いつつ今日を振り返ると、動いた分、申込がたくさん入っています。やはり、今年は初日からいいことが起きました…。

今月の一冊

君たちはどう生きるか

著／羽賀翔一 出版社／マガジンハウス 価格／1,404円

100万部突破！

「世界一受けたい授業」で大反響！

amazon売れ筋ランキング総合第1位！

勇氣、いじめ、貧困、格差、教養……

昔も今も変わらない人生のテーマに

真摯に向き合う主人公のコペル君と叔父さん。

2人の姿勢には、生き方の指針となる言葉が

数多く示されています。

そんな時代を超えた名著が原作の良さをそのままに、

マンガの形で蘇りました。

初めて読む人はもちろん、何度か手にとって

人生を見つめ直すきっかけにしてほしい一冊です。



- ・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でのいていただくこと」

〒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 homemate@nakano-ht.co.jp

URL http://www.nakano-ht.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！

