

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

2月号

発行日2016年2月



パレソラインデー



今月のトピックス



不相応な修繕義務を負う必要なし 賃借人の請求額を大幅減額した判例も

賃貸人は、賃貸物件に不具合が生じて修理が必要となった場合に、これを修繕する義務を負います。(民法606条1項)。もちろん、賃貸人自身が修理をする必要があるわけではなく、業者に頼んで修理してもらうのでも構いませんが、その場合の修理代は賃貸人が支払うこととなります。

さらに、賃貸人が修理に応じず、賃借人が代わりにその修理を行った場合には、賃借人はこれにかかった費用を賃貸人に請求することができるとされており(民法608条1項)賃貸人はその費用を弁償しなければなりません。

賃貸人が修繕しなければならない範囲としては、その不具合が賃貸人の原因で生じたものだけでなく、不可抗力により生じたものも含まれるとされています。また裁判例の中には賃借人の原因で生じた不具合であっても賃貸人の修繕義務を認めた判例もあるのです。

(東京地裁平成7年3月16日判決)

なぜこのように広い範囲で賃貸人の義務が認められるのかというと、賃貸人は物件使用の対価として、賃借人から賃料を受け取っている以上、使用に必要な修繕はその賃料でまかなうべきだという価値判断が働いているためです。このような考え方をもとにすれば、原則として賃貸人は使用に必要な修繕については、修繕を拒むことはできないといえます。



もっとも、低額の賃料に対して、あまりに過大な費用が掛かる場合にまで、修理費用義務を負わせるというのは、賃貸人に酷であるといえます。

賃貸人は費用が過大なことを理由にして修繕を拒むことができないでしょうか。

この点に関して、裁判例には、賃料額に比較して不相当に過大な費用を要する修繕を賃貸人の義務とすることは経済的公平に反すると述べ、賃料額に対して採算の取れないような費用の支出を要する場合には賃貸人は修繕義務を負わないとしたものがあります。

(名古屋高裁平成15年9月24日判決)

この事案では、月額5万円程度の賃料で、賃借人の側から380万円程度かかる修繕工事が求められており、結局26万円程度の範囲での修繕義務のみが認められました。

このように、賃料に対してあまりに費用が過大な時には、賃貸人が修繕を拒むことも可能であると言えるでしょう。

もっとも、具体的に問題となった裁判例は適切な賃料がいくらであるか、実際に修理が必要かどうか、修理に必要な額はいくらなのかなど、さまざまな事情が考慮された結果であると考えられますので、そのあたりも考慮しながら、トラブルが起こらないよう話をすすめていくことが大事だと思われる。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

[相続編]

Q 遺言書を考えていますが、どのように作れば良いのでしょうか。

A 遺言書には主に「自筆証書遺言」、「公正証書遺言」、「秘密証書遺言」の3種類があります。

自筆証書遺言は、自分で紙に書き記す遺言書のことです。自筆の文書と印鑑だけで気軽に作成が可能で費用もかかりません。

公正証書遺言とは、遺言書を公正証書にして公証役場で作成します。確実に遺言書を残したい時や相続財産の金額が大きい時に利用されています。

秘密証書遺言とは、公証役場で手続きをしますが、遺言内容は公証人に知られずにできるので、絶対に亡くなるまでは秘密を守りたいという場合に利用されています。

このように様々な遺言書がありますが、それぞれメリット・デメリットがありますので、税理士や弁護士等のプロに相談した上で作成することをおすすめします。

*** 自筆証書遺言 ***

自筆証書遺言は、遺言者がその遺言の全文、日付および氏名を自分で書き、これに印を押せばよいとされており、民法の認める遺言の方式の中では一番簡単なもの。

*** 公正証書遺言 ***

遺言者が公証役場に出向くか、公証人に自宅などに来て貰うかして作成します。遺言の内容も公証人が関与し、遺言書の作成、保管をしてもらうことができます。

*** 秘密証書遺言 ***

秘密証書遺言とは、「内容」を秘密にしたまま、公証人に「存在」のみを証明してもらう遺言のこと。

[贈与編]

Q 財産を今のうちに子供達に贈与したいと思うのですが、どのような方法があるのでしょうか。

A まずは生前贈与の方法の1つである、暦年課税を活用する方法です。1年間の贈与についてまとめて課税する方法で、贈与を受ける人1人当たり年間で110万円の基礎控除が設けられています。また、贈与を受ける対象者についての制限がありませんので、子や孫だけでなく、それ以外の方にも財産を渡すことができます。もうひとつは相続時精算課税制度。この制度を利用した場合は、通算で2500万円までの贈与には贈与税がかかりません。これを超える部分については一律に20%の贈与税を納めることとなります。そして、相続が発生した時に、その贈与価額も相続財産の中に加えて相続税を計算します。他にも、マイホーム資金や教育資金の贈与等、非課税枠のある贈与がありますので、税理士等に相談されると良いでしょう。

贈与の制度も上手に活用することをおすすめします。



好評につき、
期間延長!!



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)



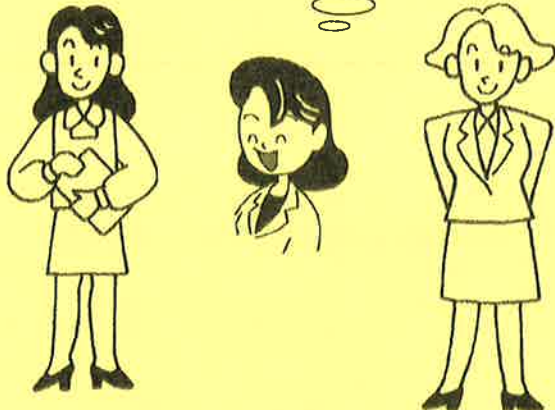
★キャンペーン期間★ 2016年3月末まで

- ・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 もしくは(株)中野土地建物まで

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頭です

お化け出るよ～

我が家の娘ですが
よくそんなに話すことがあるねって位
毎晩、寝る寸前までリビングでおしゃべり。

先日も、いつまでもリビングにいたので
「母さんはもう眠くなったから寝るよ」と
寝室に向かおうとしたところ



「えー！！お風呂入ってくるから、出るまで待っててよ！」
と言うのでしばらく待ってました。
が、なかなかお風呂に行かないので…

「お化け出るよー シャンプーする時、うしろ気を付けてよ」と
からかって寝室に向かいました。

暫くして、枕元に人の気配がするので
目を開けてみると…娘が歯を磨いています。

「母さんが意地悪言うから
目閉じるの怖かったじゃん！
目を開けてシャンプーしたし、化粧落としをしたから目が痛いよ！」
「今も洗面所静かで怖いからここで歯を磨いてる…」

これでも今年23歳になるんですけどねえー



ひなまつり



M田です



ひなまつり

♪あかりをつけましょ ぼんぼりに…

今日はたのしいひなまつり

今年もひなまつりの季節がやって来ました。

我が家は娘3人

実家がりっぱなお雛さんを買ってくれました

しかし、楽しいはずが、今は怖いのです

去年も一昨年も受験のためとかこつけて

出さずじまい

お人形は大丈夫か？出すのが…

今年こそ！出さなくては！！

そして、娘たちが行き遅れないように

片付けます



社長の独り言



先日、上瀬野のアパートの一部屋が退去されたので、中を確認するため軽自動車で国道2号線を上瀬野に向けて走り、途中右折するために一時停止しました。後ろに大型トラックがいるのは分かっていましたが、あまり気にせず対向車がいなくなるのを待っている、バックミラーがなんとなく視界に入り、トラックがとんとん近づいてくるのが分かります。「ぶっかるー」。と思った瞬間「ガシャンー」。一瞬「もうダメだ」と思いましたが、落ち着いてみると体は無事で車もなんとか動きます。気を取り直して、車を邪魔にならないと後ろへ移動しました。トラックの運転手さんもすぐ降りてきて、救急車を呼ぼうとされたり、右往左往していましたが、私も一応動けるので、救急車はお断りし、警察の現場検証に立会しました。軽(ミラバン)と大型トラックを縦に並べて駐車したので、軽の小さがよく分かります。2台の車を眺めながら、「よく助かったな」としみじみ思いました。警察の事故処理も終わり、壊れた車でなんとか店まで帰りましたが、後ろのほうがつぶれて、とても常時走れる状態ではありませんでしたので、車は早速修理に出して、代わりの車として、保険屋さんでレンタカーを準備してくれました。さすが最近のレンタカーです。ナビ、バックカメラ、衝突防止カメラ、コーナーセンサー、スタッドレスタイヤなど、考えられる設備が全て付いています。そして、現在、2週間近くたちましたが、車はまだ修理中なので、このレンタカーに乗っています。「そのままずっとレンタカーに乗っていたいのですが、車屋さんから「そろそろ修理終わりますよ」と言われています。もっふしレンタカーに乗ってほしいのですが……」

今月の一冊

7日間で身につける!

アドラー心理学 ワークブック

7日間で身につける!

7日間で身につける! アドラー心理学ワークブック

岩井俊憲 / 著
出版社 宝島社 価格 1,080円

人間関係の悩み、生きにくさを克服し、なりたい自分になる7日間エクササイズ。私の仕事にも通じるものがあります。

- ・「褒める、叱る、教える」に終止符を打ち、勇気づける関係に
- ・理性と感情、心と体は分けられない。「わかっちゃいるけどやめられない」は、やめたくないだけ。
- ・「なぜ」と過去の原因を探るのは解説にしかならない。「なんのために」と未来の目的を探って解決しよう。
- ・置かれた環境をどう捉え、どう対応するのか。それを決めるのは誰でもない、自分自身。
- ・どんな行動も、いつも特定の誰かに向けられている!



- ・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きていただくこと」

〒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-ff.co.jp
URL <http://www.nakano-ff.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!

