

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

10月号

発行日2012年10月

今月のトピックス

賃借人の破産を理由に解除できないが
賃料の不払いを理由とする解除は可能

賃貸借契約は、長期間にわたる継続的契約ですので、賃貸借契約期間中に賃借人が破産してしまうという事例もよく耳にします。

では、賃貸借契約期間中に賃借人が破産してしまった場合、賃貸借契約はどうなってしまうのでしょうか。今回は、賃借人が個人の場合を想定し、賃貸人の立場から考えてみたいと思います。

まず、賃借人が破産したからといって、賃貸借契約は、当然に終了するわけではありません。破産免責の効果は、主に、破産者が負っている金銭債務の弁済を免除する点にあるからです。

それでは、賃貸人は、賃借人が破産したことを理由として、賃貸借契約を解除することができるのでしょうか。この点について、旧民法では、第621条が、賃借人が破産した場合、賃貸人から解約の申し入れればできると定めていたのですが、その後、同条が削除されたことに伴い、現在では、賃貸人から解除することはできなくなりました。

では、賃貸借契約書に「賃貸人は、賃借人が破産したときは賃貸借契約を解除できる」といった、賃借人が破産したことを解除事由とするという内容の特約が定められている場合はどうでしょうか。

この点について、最高裁昭和43年11月21日判決は、「建物の賃借人が差押を受け、または破産宣告の申立を受けたときは、賃貸人は直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、賃貸人の解約を制限する借家法1条の2（現借地借家法28条）の規定の趣旨に反し、賃借人に不利なものであるから同法

6条（現借地借家法30条）により無効である」と述べています。

したがって、仮に、賃貸借契約書に、「賃貸人は、賃借人が破産したときは賃貸借契約を解除できる」という内容の特約が記載されている場合でも、この特約は無効と判断され賃貸人は賃貸借契約を解除できない可能性が高いといえます。

このように、原則として、賃貸人が賃借人の破産のみを原因として賃貸借契約を解除することはできません。

もっとも、賃貸人として、とり得る手段がないわけではありません。賃借人が破産せざるを得ないような状況の場合、現実的には、賃料を数ヶ月にわたり滞納しているケースが多いと思われます。このような場合、賃借人が破産したことのみを理由として解除することはできませんが、賃料の不払いを理由とする解除の余地は十分にあります。

破産して今後の賃料不払いも不安定が予想される賃借人に物件を貸し続けることを望まない賃貸人としては、通常の賃料不払いを理由とする解除をする場合と同様に、一定程度の賃料の滞納（裁判実務上、一般的には、賃料3ヶ月分程度の滞納が目安とされています。）が生じた段階で、迅速に賃貸借契約を解除し物件の明渡を求めることが重要です。

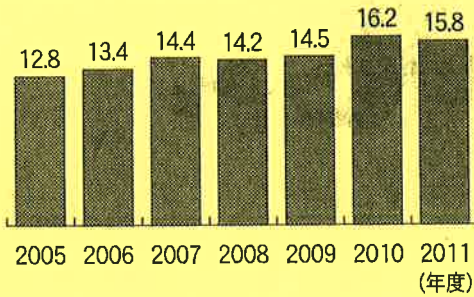


賃貸関連ニュース

築年数の許容年数は、年々広がる傾向に

入居物件の平均築年数の推移

(単位:年)

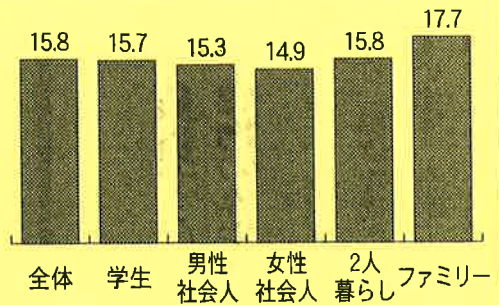


※リクルート調べ

入居物件・世帯構成別の平均築年数

(2011年度)

(単位:年)



※リクルート調べ

マーケット

レポート

賃貸入居者の、築年数の古さへの許容度が年々高まっている。今年4月にリクルートが1都3県で行った調査によると、昨年度に契約・入居した賃貸物件の平均築年数は15・8年。6年前の調査から3年も古くなっていた。

傾向は特にファミリー層で高く、平均で17・7年。年収別では、200万円〜400万円未満の層が高く、平均16・6年。家賃別では、月5万円未満の層が高く、平均19・3年。家賃を抑えたい人ほど、築年数の許容範囲を広げて落としどころを作る傾向がある。同じ契約者を対象に行な

った「部屋探しの重視条件」を見ても、築年数に対する重視度は、6年前の45・1%が、最新の調査では41・0%に減少している。築年数への許容範囲の広がり

は、緩やかではあるが一つのトレンドになっているといえるだろう。

築年数の許容範囲が広がった背景とは何か？ 一つは利便性へのこだわりだ。

徒歩10分以内にとだわる傾向は約7割前後もいて、この5年変化がない。利便性を譲らない分、築年数を譲って調整するというわけだ。また、リフォーム済み物件の増加も要因だ。先述の重視条件を見ると、キッチンなどの設備・仕様に対する重視度が、6年前の29・3%から48・3%に上昇。築年数の古い物件でも設備の入れ替えなどで入居率は高められそうだ。



解決！ 地主・家主の疑問Q & A

Q. 賃貸アパートのうち建物のみ生前贈与したい

私は現在、賃貸アパートを経営しており、賃貸建物とその土地を所有しています。今回息子に建物を生前贈与することを考えていますが、土地については今後とも私が所有する予定です。

この場合、何か税務上問題となることはありますか？



A. 「使用貸借」利用により非課税に

アパートなどの賃貸物件を子供に生前贈与した場合、贈与に伴って資産だけでなく、その物件から得られる収益まで子供に移行することが可能となるため、親の相続財産を増やさないばかりか、子供の納税資金として蓄えることもできるといった相続税対策上のメリットがあります。しかし、今回のケースのように、アパートの敷地は親の所有のまま、賃貸建物だけを子供に贈与した場合、子供は賃貸建物とともにその土地を使用する権利、いわゆる借地権の贈与も同時に受けることになります。この借地権も贈与税の課税対象となるので要注意です。ただし、次のようなケースだと借地権の贈与の問題はありません。

通常、土地を借りる場合、地主に地代や権利金を支払います。とはいえ、個人的な信頼関係にある親子や親族間では、そのようなお金のやりとり一般的ではありません。このように子供が親などから土地を無償で借りることを「使用貸借」といいますが、土地の使用貸借であれば借地権の贈与の問題は起こりません。土地の使用貸借の場合、その土地を使用する権利の価額はないものとして、つまりゼロとして取り扱われるため、税務上、借地権は発生せず贈与税は課税されないことになっているのです。

なお、万が一、親が亡くなり相続が発生した場合には、使用貸借されている土地の相続時評価は、原則として自分自身が使用している土地として更地評価となりますが、条件により評価方法が異なるケースもあります。



ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも

S頭です



授業参観気分♪

♪ 休日に娘の職場のショッピングモールへ行きました。娘がいるゾーンをそそくさと抜けてお目当てのショップに着きましたが…やはり娘が気になります。

買い物を終えて、娘がいそうな場所を探しましたが…休憩中なのか見当たりません。



●お花屋さん、●雑貨屋さん、●キッズ…途中でソファの説明につかまったりして他の店員さんもたくさんいるので…なかなか我が子が○の見つかりません。

ちょっと諦めかけて出口に向かっていたら…
いたいた…仕事をしているようです。目が合ったような気がしたので
●手を振ってみると…●シカトです。もう一回チャレンジしましたが…反応しないので…帰ってきました。↘



帰宅した娘に確認したところ…
「えー！いつ来たん？」ってな感じです。実は、気づいてはいても気恥ずかしかったのでしょうか。●
なんだか●参観日のような●ショッピングでした。



S藤です



〇〇の秋

朝晩、すっかり涼しくなり、もう秋ですね★

最近ではスーパーに行くとき、マロン系のお菓子がたくさん並んでいて、ついつい手が伸びてしまいいろいろ買って食べています●
マロン以外にも、サツマイモのお菓子やパンなどなど…
今だけの限定に目がいってしまいます●

スポーツの秋 ● 読書の秋 ●
いろいろありますが秋は美味しい食べ物がたくさんあるのでやっぱり、私は食欲の秋ですね●



M田です



コストコ オープン♪

来年、マツダスタジアムの横にコストコがオープンしますよね♪

コストコとは、アメリカ生まれの大型会員制の倉庫店です。食料品や日用品や家電など品揃えも豊富●
見るだけでも楽しいのですが、ついついたくさん買っちゃいます●

広島に出来てホントに嬉しいです●
年に1、2度行くだけなので、全てを把握してはいませんが我が家のおすすめは(必ず買うのは)
パンとプルコギのたれです●
もちろん他にもたくさんあります！
ただ量が多いのでお友達や家族と分けた方がいいかも●

フードコートもおすすめ ●安くて美味しいですよ!!

余談ですが…今日で今年のカーブの試合が終わります●
あの盛り上がりは何処へ ●
残念ですが、来年こそ優勝…またはAクラスへ行行ってほしいです●

K村です



はじめまして～♪

はじめてブログを書きます。●

前からとても家に興味があったので、やりたかった仕事につけて、とても嬉しいです。
気合が入り過ぎて、スーツ4点セットで「一万円」もしましたが、買っちゃいました♥

出勤前日の夜では、なかなか眠れず…●
実は私、お楽しみの前日は、眠れない子どもだったんですよ～●

今は、お肌に響きますけど…↘

初出勤では、ドキドキ。
自分自身、緊張している事にビックリ!!
あっという間に一日がたち、家に帰ると高一・中二の娘達が、「どうだった!」
って聞いてきたから
「電話を一回とったよ～●」
と、自慢げに答えると、
「えっ ● 一日中いてそれだけ?」

なんでこんな時に、二人とも息があつてんのよ～●

締まらない日でした。



社長の独り言



来月より3ヶ月間！事情があつて息子と2人だけの生活となります。これまでも2回、期間はかなり短かったのですが、同じようなことがあります。1回目は息子が小学6年生の時。この時は1週間、男2人だけの生活です。妻と娘は女同士で、なんと海外旅行！大手住宅メーカーのキャンペーン旅行で、「お2人様で招待！」というものでした。海外が好きな女組は、「行く行くー」となり、海外にあまり興味のない男組は「じゃー行ってくれば……」となりましたので、男2人はお留守番決定！その時は、妻と娘を駅まで送った後、「1週間分の食料を買おうー」と、息子とソレイユに行き、カゴいっぱい買い物をして帰りました。あまりにもたくさん買ったので、小学生の息子の目がまんまるになっていたのを今でも覚えています。実際、カゴいっぱいの食料は2日でなくなってしまうましたが……。2回目も同じような感じでした。そして、今回！今度は3ヶ月なので、買いためというわけにはいきません。高校生になった息子は、毎日弁当を持っていきますが、「どうせ父さんは弁当を作れんけえ、弁当箱に千円札を入れて、「はい、弁当！」って渡すんじゃないか」と、のんきなことを言っています。私も、息子が小学生の時はまだ小さかったので気を使いましたが、今では息子は団体だけは家で一番大きな男になっていますので、どうにでもなるだろう！と、のんきに思っています。大阪に住んでいる娘が、男2人生活を心配してか、来月帰ってくるよいうなことを言っていますが、気まぐれお嬢様なので、あてにはなりません。来月からどんな生活になるか楽しみですか？



今月の一冊



山中伸弥先生に、人生とiPS細胞について聞いてみた

山中伸弥 緑慎也（著） 講談社 価格/1,260円

祝、ノーベル賞受賞！テレビで見ない日はありません。最近、偽物も出てきていますが、困ったものです。優秀な方で、私とは世界が違う方なのですが、なぜか親近感が湧いてきます。息子もそうみたいです。たぶん、子供に親近感を与えるように、経歴の面にしろユーモアを交えながら、上手に語られるからでしょう。私は、この出来事を機に、科学に興味を持つ子供たちが増えていくのではないかと思います。



- ・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あっていただくこと」

〒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>

今月も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！

