

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

3月号

発行日2015年3月

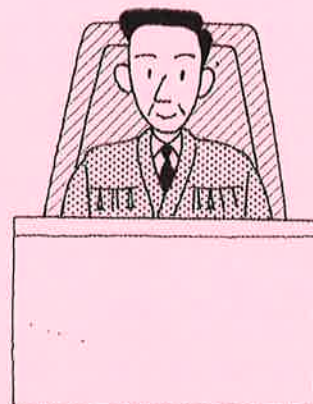


今月のトピックス

民法改正要綱を答申 敷金や原状回復義務の規定明示



通常損耗と経年劣化は 原状回復義務に含まれない



120年ぶりになる民法の大幅改正で敷金や原状回復の規定が明文化されます。法務省の諮問期間である法制審議会は、民法の債権や契約の分野に関する改正要綱を決定し、2月24日、上川陽子法務大臣に答申しました。

1896年(明治29)年の民法制定以来、大幅な見直しは行われておらず、120年ぶりの抜本的改正になります。法務省は3月末に同改正案を国会に提出し、早ければ今国会中、もしくは臨時国会で成立する見込みで立後は2年間の猶予期間を経て平成29年から施工される見通しです。

要綱の改正項目は約200項目に及びます。賃貸借契約に関しては、現状では敷金の定義はありませんでしたが、「いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃貸人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義。また、契約終了後、敷金は原則として借主に返還する旨の内容を新たに加えています。原状回復では、借主は通常使用の損耗と経年劣化の原状回復義務を負わないとし、それ以外では、原状に復する義務を負う、としています。

今回の改正は賃貸業界にどのように影響してくるでしょうか。たとえば、クリーニング

費用を入居者に負担してもらう行為が民法違反と言われる場合などが想定されます。こうしたケースに関して、弁護士によると、「今回の新たな規定は強行規定ではなく任意規定になるため、契約書の特約にクリーニング費の負担について記載があり、消費者契約法に違反していない限り、特約が優先されると言うことができるでしょう」と言われています。

民法改正要綱のポイント(賃貸借)

	現在	規定なし
敷金	現在	敷金は、契約終了時、または借り主が貸借権を譲渡したとき、原則、借り主に返還する(賃借人に家賃債務がある場合は、債務分を差し引いた分を返還)
	改正要綱	
修繕	現在	貸し主は、賃貸物の使用、収益に必要な修繕をする義務を負う。
	改正要綱	借り主が貸し主に修繕が必要である旨を通知、もしくは貸し主がその旨を知ったにも関わらず、相当の期間内に必要な修繕をしないとき、または急迫の事情があるときは、借り主が修繕することができる。
原状回復	現在	規定なし
	改正要綱	借り主は原状回復義務を負うが、通常損耗、経年変化では負わない。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

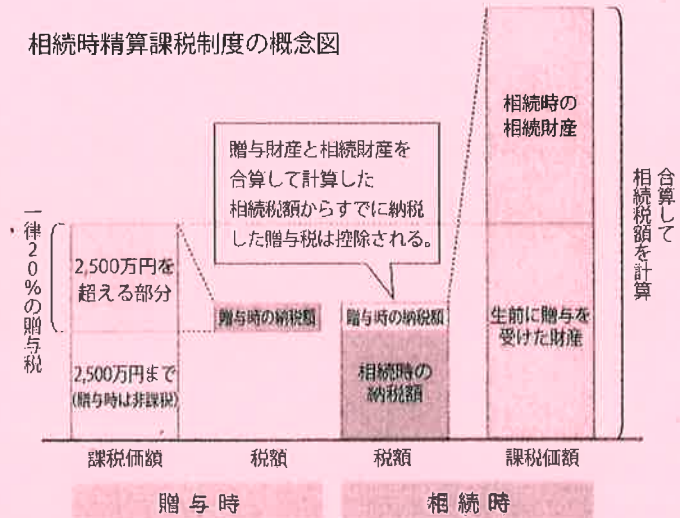


[生前贈与編]

Q 「相続時精算課税制度」を利用する際、デメリットはあるのでしょうか？

A 平成27年1月より、贈与における相続精算課税制度が改正されました。これを利用すると2500万円までの贈与には贈与税がかからず、2500万円を超える部分には一律20%の贈与税が課されます。贈与財産の金額、贈与回数、年数に制限はありません。贈与者は従来は65歳以上の親だけだったのが、60歳以上の親または祖父母に緩和され、受贈者は贈与者の20歳以上の推定相続人及び係です。また贈与者ごとに適用できるため、例えば父からは暦年贈与、母からは相続時精算課税制度とすることもできます。デメリットとしては、一度、相続時精算課税制度を選んで届出してしまうと、暦年贈与が利用できないなどがあり注意が必要です。利用の際には専門家に相談しましょう。

相続時精算課税制度の概念図

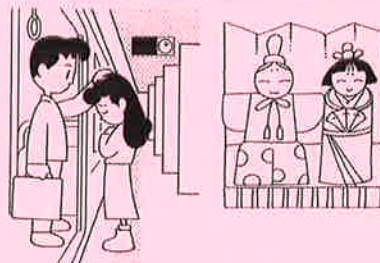
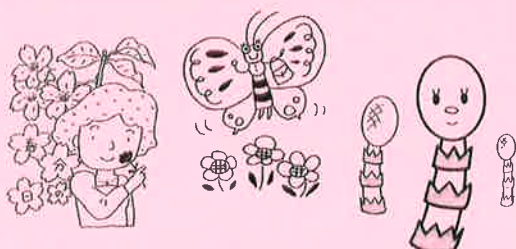


[相続編]

Q 「家族信託」が遺言の役割も果たすと聞きましたが、どのような仕組みなのでしょう。

A 通称「家族信託」では、自分の生存中から、死亡時、そして死亡後まで自分の財産の管理・承継について決めておくことができます。その内容は信託契約で、かなり自由に柔軟な設定ができます。通常の遺言では、自分の死後に発生した相続について、財産を承継する者を指定することはできません。家族信託では、契約で定めれば、自分の死後、受益権を承継した者が死亡した時、次に受益権を承継する者を指定でき、自分の死後、信託が終了した時に残余財産を取得する者も指定できます。詳しい実務面は専門家にご相談下さい。

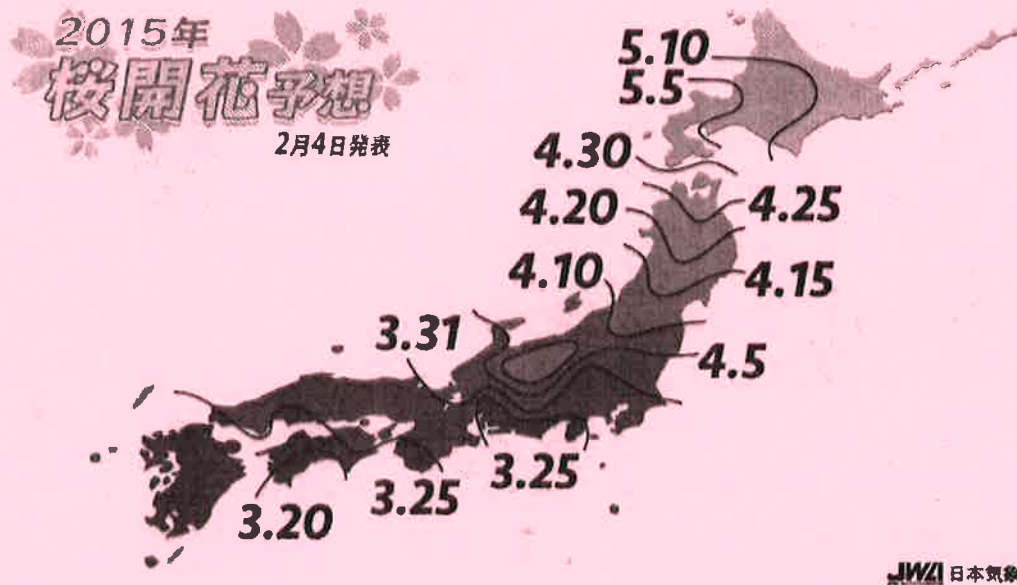
場合によっては、遺言より柔軟に対応できます。



桜前線は3月20日頃、高知からスタート

ソメイヨシノの開花予想が発表された。
昨年11月は、全国的に気温が高かったが12月は厳しい冷え込みとなったため、休眠打破は順調に行われていると予想。今後、西日本と東日本は2月前半の気温が平年より低い時期があるが、3月は平年並みの見込み。この

ため、桜の開花日は平年並みを予想した。
桜前線は、3月20日頃に高知をスタートし、福岡3月21日頃、大阪は3月27日頃、名古屋は3月25日頃、東京は3月26日頃、仙台は4月12日頃と、順調に北上を続け、4月末には津軽海峡を超える見込みだ。



家庭用品第1位は「ジェルボール型洗剤」

毎年、1年間に発売・発表された新商品・新サービスのなかから、主婦が「助かった!」と思うものを選ぶ「助かりました大賞」。

今回は、2013年9月～2014年9月までの新商品・新サービスを対象に投票(9万4,508票)してもらった結果、各部門の大賞が決定した。

「食品・飲料部門」の金賞は、「明治ヨーグルトR-1ドリンクタイプ低糖・低カロリー」。昨年大ヒットしたR-1ヨーグルトのドリンクタイプが、よりヘルシーになって登場。カロリーを気にする女性や、低糖が子どもにいいと評価。

「家庭用品部門」の金賞は、「ジェルボー

ル型洗剤アリエール/ボールド」(P&G)。洗剤を計らなくても、そのまま投入するだけの画期的な手法に支持が集まった。

「美容・健康部門」は、「伊右衛門 特茶」(サントリー食品インターナショナル)。「普段のお茶を替えるだけで体脂肪が減らせる」との理由から、手軽に健康的になれるところが受けているよう。

「一般・サービス部門」の金賞は、東日本・西日本ともに「アナと雪の女王」(ウォルト・ディズニー・ジャパン)。

昨年来から日本中を席卷したアナ雪ブーム。子どもも親も家族中ではまった家庭が多かった模様。



▲明治ヨーグルトR-1ドリンクタイプ(明治)

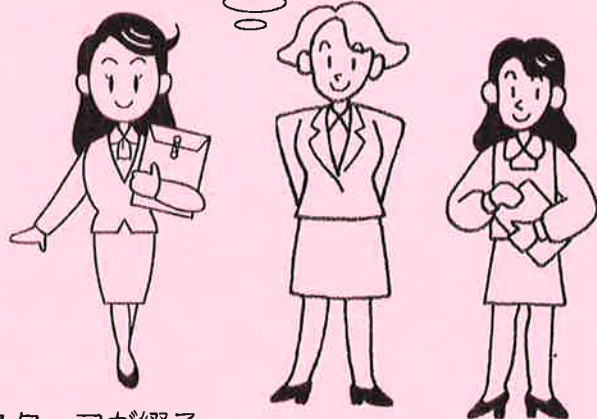


▲ジェルボール型洗剤アリエール/ボールド(P&G)



▲伊右衛門 特茶(サントリー食品インターナショナル)

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…

卒業式

先週、末娘の高校の卒業式に出席しました👏

当日は、あいにくの雨でしたが、日曜日だったからか？
なんと！主人が、3人目にして初めて卒業式に出席したのです👏
最初は行かないと言っていたのに
やっぱり最後だから？

式は肅々と終わり、やっぱり高校だから、泣く生徒はいないのね
と思っていたら…

クラスで一人ずつ担任の先生から卒業証書を頂き
1人ずつスピーチをする時
女の子のみならず、男の子が泣いてました👏
すごく泣く子もいて、ビックリ！！

ほとんどの子が親への感謝の言葉を述べ👏
もらい泣きする場面も👏

3年間頑張ったから、いろいろな思いが込み上げてくるのでしょうか👏
みんな素直な子たちです(*^_^*)

ただ、我が子は淡々と簡潔に話して終了。

とにかく、充実した高校生活を無事に終えて良かったね👏

4月からは大学生👏
まだまだ親も大変です(^_^)

初めての一人暮らし

K村です



長女が無事、高校を卒業しました。

4月からは、晴れて大学生です。
なんと、東京の大学に行きます。



先週、休みをもらいまして引越しをしました。
主人も、引越しの手伝いで一緒に行きました。

今までは、新幹線で行ってましたが、私と娘は、
新幹線の臭いがダメで、ベロンベロンに酔ってしまいます。
なので、この度は初めて夜行バスに乗って行きました。
広島から東京まで13時間(片道)かかります。
2時間おきにトイレ休憩があります。
寝てる間に東京に着くから、13時間ぐらい…

あまかったですね。やっぱり熟睡は出来ず、
トイレ休憩ごとに目が覚めてしまいます。
リクライニングが出来ても、幅が狭いので体が悲鳴を…
腰にも…バスに乗っている方を見ても、皆さん若い人達ばかり。
年齢を感じさせますね。👏

無事に引越しは終わり、いったん広島に戻り、
3月下旬に旅立つ予定です。

親は寂しいですが、娘はライブや遊ぶ所が沢山あるので、
楽しみで仕方がないようです。
不安はなく、何とかなんと。

そんなものなののでしょうか？
卒業後は、広島に戻ると約束して出しました。
娘を信じて、4年間待つ私でした。

M田です



社長の独り言



今年、旧暦の新年を迎える前に、お話をしていたきました。おととしまでは風水の先生に見ていただいておりましたが、去年一度お休みして、今年は大阪から神職の方に来ていただいてお祝いです。風水の先生に5年ぐらいい前かう、ほんと毎年見えていただいて、今回神職の方にも見ていただきましたが、毎年言われることは、「今年は不動産はいいです。」「不動産というのは毎年いいのだろうか？それとも、今年は不動産はいい、ということとを私に暗示することによって、私のまわりの気がよくなる」ことを見越して言っていたにいたるのだろうか？などといういろいろ考えながらも、そこは素直に、「今年は不動産はいいんだ」と受け入れました。そして、神社の話になり、もし神社にお参りに行くなう、日吉神社がいいですよ、と言われました。事務所近くの切幡神社、自宅近くの中倉神社には時々行っておりましたが、日吉神社は申し訳ないですが、行ったことのない神社です。早速地図で調べてみると、中野東3丁目にあります。この近くは物件案内などでも時々通るところですが、神社を見た覚えがありません。車の通りからは、一本入ったところのようです。「毎月10日までに行かれたらいいですよ」と言われたので、早速行ってみることに……。車が駐車できるようなところはなさそうなので、近くに停めて歩いて行ってみると……。ありました。車の通りからは見えませんが、雰囲気のある神社です。鈴はなかったので、二拍手一拝して帰りました。これまで、2月10日、3月10日と2回行ってます。次は3回目の4月10日です。3回坊主にならぬように続けていくつもりです。

今月の一冊

三匹のおっさん



三匹のおっさん

有川浩

有川浩／著
文藝春秋／出版社 価格 1,645円



還暦ぐらいでジジイの箱に蹴り込まれてたまるか！
発起した剣道の達人・キヨ、経営する居酒屋も息子に任せられるようになってきた柔道の達人・シゲ、遅くできた一人娘を溺愛する町工場経営者で機械をいじらせたら右に出るものナシの頭脳派・ノリ。かつての悪ガキ三人組が結成した自警団が、痴漢、詐欺動物虐待などご町内にはびこる悪を成敗！
どこの町内会にもいそうです。



- ・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！

