

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

9月号

発行日2016年9月



今月のトピックス

悪臭とアパートの設計変更について

Q.

アパートの構造上、アパートの1階に設置された換気扇フードが隣家の窓と向い合せになっています。隣家の住民から、換気扇フードから悪臭がするため、設計を変更して、改善してもらいたいとの要望がありました。しかしながら、既にアパートには入居者がいるため、設計を変更する方法で改善することはできない状態にあります。隣家からの要望に対してどのように対応すべきでしょうか？

A.

隣人とのトラブルにおいては、相談内容のように悪臭を原因とするようなものもあります。臭いの問題というのは人によって感じ方も異なるため、トラブルになると解決することが難しい部類の紛争になります。

悪臭が生じていることを根拠に設計の変更を求める権利が隣人にあるのでしょうか？

意外に思われるかもしれませんが、実は、請求する権利自体は認められる可能性があります。裁判例においては、悪臭など生活環境を害するような行為に対しては、人格権に基づく妨害排除請求ができるものとされておりこの権利に基づいて、悪臭による被害を防止する措置をとるように請求することができます。例えば、悪臭が風等によって隣家に向かってこないように、換気扇フードの向きを変更することや壁を設けたり、それ以外にも悪臭が生じにくくなるようなフィルターを付けたりするといった方法が想定されます。

しかしながら、冒頭で申し上げたとおり、人によって感じ方が異なる悪臭の問題には、



生活環境を侵害している客観的な計測値が重要

どんな場合でも妨害排除を求めることができずしては、対策を行う側に過剰な負担を求めることになるため、受忍限度を超えた場合に限って、人格権に基づく妨害排除請求が認められます。

受忍限度の程度は、一般人を基準として検討されますので、被害を申し出ている当事者だけでなく、悪臭防止法などにおける規制数値の客観的要素を参考にし、継続性や頻度、当該地域における用途などを考慮して判断されます。そして、被害を防止する措置をとらなければならない受忍限度を超えた悪臭と認められるためには、生活環境を著しく侵害するような程度に至っていないと認められます。

まずは、ご相談における悪臭の程度を客観的に計測したうえで、防止措置の必要性を検討していくことが重要であると思われます。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

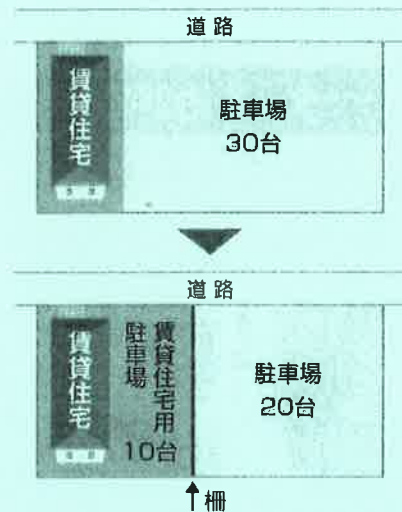


[経営編]

Q 現在、賃貸住宅と駐車場を別々に経営しています。建て替えて一部を入居者専用にしようと思いますが、固定資産税は変わりますか？

A 一般的に駐車場の敷地は、固定資産税の軽減が受けられず、負担が大きくなりますが、賃貸住宅の入居者専用であれば、軽減が受けられるケースがあります。

例えば、賃貸住宅経営をされていて、付属の駐車場を設けている場合。もし、その付属駐車場が分筆登記されていて、別々の評価を受けている場合は、その駐車場については、軽減なしの100%課税ということになります。しかし、この駐車場がその賃貸住宅の入居者が利用するものであれば、賃貸住宅と駐車場の敷地を一体で評価することが可能なので、最大6分の1の評価となります。



[設計編]

Q 女性入居者にターゲットを絞った賃貸住宅を考えています。どのような設備を考えればよいのでしょうか。

A 女性向け賃貸住宅のポイントですが、やはり一番はセキュリティ面を考えるべきでしょう。オートロックやTVモニター付きインターフォンなどは、様々な調査データで上位に入っていますから、押さえておきたいところです。また、収納面も重視したいポイントです。特に玄関収納は、ブーツも収納できるスペースが欲しいところです。さらに洗面台など水回りの収納スペースも重要です。他にも耐震性能や、断熱・気密性能等の快適性も長く住んでいただくためには大切な条件です。まずはプロにご相談することをお勧めします。

ニーズをしっかり把握するためにもプロに相談を!



MISAWA

一戸建の賃貸住宅で長期入居の安定経営を

賃貸経営スタートキャンペーン

広島県内
先着
10棟

1,133万円(税込)

1棟あたり

※2棟以上の契約の方に限らせていただきます。
※価格は建物本体価格で、別途付帯工事および諸費用が必要です。

募集期間

9/1(木)~9/30(金) 小さな土地を最大限に活かすための最小投資。賃貸経営のためのスタートキャンペーンです。

Belle Lead Cassiya

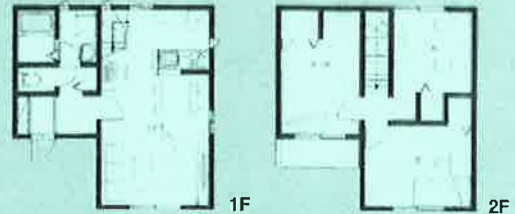
「戸建貸家」から始める資産活用。「長期安定経営」のスタートは最小投資で。



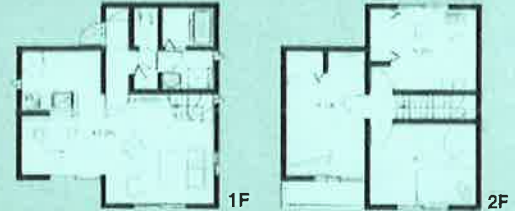
※掲載画像は右記プランの外観イメージで、実際とは異なります。

キャンペーン対象商品：21坪 2階建タイプ
延べ床面積68㎡(1F:34㎡ 2F:34㎡)×2棟

南入り玄関タイプ



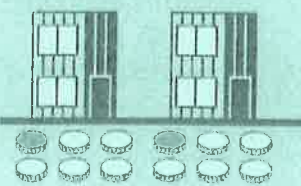
北入り玄関タイプ



※タイプ・プランの変更も可能ですが、別途差額が必要となります。

「戸建貸家カシーヤ」で賢く生かせる!【土地活用法】メリットがいっぱい。あなたの賃貸経営を応援します。

あきらめていた遊休地でも
継続的な収入が可能に。



戸建だから資産を分割できます。
相続税の節税にもなります。



将来的には、ご自宅として
住む事も可能です。



手間わずわらしさ全て代行!安心経営
ミサワホームの一括借上システム



本キャンペーンにお問合せいただいた方の中からBelle Lead Cassiya(21坪)を本体価格1133万円(税込)にて
ミサワホーム中国株式会社広島支店・福山店の施工エリア内で先着10棟に限り販売いたします。

【広島県内先着10棟キャンペーン応募要項】 ■募集期間:平成28年9月1日(木)~平成28年9月30日(金) ■応募資格:当キャンペーンは、ミサワホーム中国株式会社広島支店・福山店施工エリアの施工エリア内に建築可能な敷地をご用意いただける方。Belle Lead Cassiya(21坪)を2棟以上建築可能な方・建築工事金額の準備可能な方(ローン融資含む)。平成28年9月30日(金)までにご契約可能な方。建築中・ご入居後エリアモデルとして、見学会・写真撮影・ホームページへの掲載などが可能な方。応募要項に合致しない場合は、無効とさせていただきます。契約内容を他人に譲渡または贈与された場合は無効となります。上記金額には、敷地に改良を加える必要がある地形・地盤の土地のよう壁工事・造成工事や本体価格以外の付帯工事・オプション工事・外構工事・諸費用・照明・カーテン等は含まれません。■備考:各エリア先着10棟となりますので、ご契約に至り次第、締め切らせていただきます。キャンペーン地域以外のエリアをご検討されている方は別途ご相談承ります。

宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(5)第5154号
建設業許可 国土交通大臣(特-23)第15496号 国土交通大臣(特-25)第15496号
(公社)広島県宅地建物取引業協会 中国地区不動産公正取引協議会加盟
住まいを通じて生涯のおつきあい

広島支店 広島市西区横川町一丁目7番1号
TEL082-293-3111

福山店 福山市本庄町中二丁目4-22
TEL084-932-2311

■キャンペーンの資料請求につきましては、ホームページをご覧ください。http://www.misawa-c.co.jp/ ミサワ中国 検索

【お客様の個人情報利用目的について】当社(ミサワホーム中国株式会社)では、お客様の個人情報、建築リフォーム工事、不動産取引に関する情報・サービス案内の届け、訪問、各種プランのご提案、アンケート調査等の実施目的でご利用いたします。 ■ 広告作成日/平成28年8月30日
■ 広告有効期限/平成28年9月30日

MISAWA ミサワホーム中国

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…

広島カープ優勝おめでとう！



M田です

遅ればせながら…

●広島カープ優勝おめでとうございます🎉🎊🎊

こんな日が来るとは夢の様です

優勝の瞬間少しうるっと来て

黒田選手の涙に本当に泣けてしまいました🥹

最高で一す!!

感動をありがとうございました🙏

CSそして日本シリーズも頑張ってください🙌
マツダスタジアムで応援したいけど
チケット争奪戦になりそうですよね(˘_˘)



お出掛けした場所で意外な人に遭遇！！

K村です

久しぶりに、家族でお出掛けをしました。

子供が小さい時は、良くお出掛けをしていましたが、中学・高校は部活が忙しくて行けてませんでした
この度、下の子が部活を引退したので、チャンス到来です。
ちょうど、上の子も帰省していたので。

出雲大社・日御碕へ行ってきました。
本当に偶然ですが、出雲大社で「e-girlsのメンバー3人」と出会いました。
3人の中には、AMIちゃんがありました。
一瞬ですが、目があったような。
顔が小さく、色白でかわいかったです。

他の観光客も「アッ！」と思いながら振り向くだけで、だれも握手を求めていなかったの、
声をかけられませんでした。勇気がないもので…

ただ一人下の子は、すぐ走って追いかけてました。
と思ったら、すれ違う程度まで戻ってもう一度顔を見るだけでした。
さすがに、我が子だと確信をしてしまいました。

東京に行けば芸能人に逢えると思っても逢えませんが、意外な所で逢ってしまうものですね。
チョーラッキーでした。

ただ残念なことに、せっかく出雲大社・日御碕に行ったのに、e-girlsの事ばかり話をしています。
これも、いい思い出ですね。



社長の独り言



先日、弊社で扱っている売買物件に2件のお問い合わせがありました。2件とも外国籍のお客様です。まずは1件目のお客様を現地にご案内させていただきました。「ご主人の仕事の昼休みを利用して見に来られたとの事。職場はどこですか?とお聞きますと、「三原です」。三原?。なんと、仕事中に三原からわざわざお越しいただいたようです。奥様と子供さんは中野にお住まいで、「ご主人だけ三原に単身でお住まいとの事です。一通り物件を見られ、「仕事に戻らないといけないので」ということで急ぎ足で帰られました。近所つきあいを気にしていました。そして、2件目は、まずはお客様の知人と言われる方から連絡があり、「今からすぐ見たいんですが」との事。すべは難しかったので、後日案内のアポを取り、現地でお待ちしていると、大柄の男性が来られました。日本語は少し分かるようですが、あとは身振り手振りでなんとか案内。すべく人の良さそうな感じの方でした。そして後日奥様と一緒に来店され、奥様は古さがかなり気になるようでしたが、「ご主人が気に入られ、「...方に値段を下げてもらえらるなら買いたい」との事。早速売主の方へ値段交渉させていただきましたが、結局、売主様が町内会、近所付き合い等を気にされお断りとなりました。外国籍の方は、賃貸は物件によってお断りされることもありませんが、売買物件の場合、外国籍の方というだけでお断りするのではあまりありません。それでも、話がスムーズに進むことは少ないです。結局、この度は、3件目の日本人のお客様にて購入いただいたこととなりました。不動産は外国の方には少しハードルがあるようです。

今月の一冊

借金2000万円を抱えた僕にドSの宇宙さんが教えてくれた超うまくいく口ぐせ

借金2000万円
を抱えた僕に
ドSの宇宙さん
が教えてくれた
超うまくいく
口ぐせ

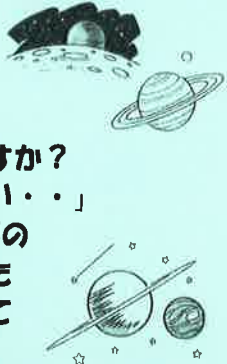
小池浩

小池浩 / 著
出版社 サンマーク出版 価格 1,512円

どうしてもかなえないこと、実現したいことって、ありますか? この「男」の願いは切実でした。「とにかく借金を返したい...」2000万円(しかもそのうち600万円はヤミ金)という多額の借金を背負ってしまった男は、自殺か自己破産か、はたまたホームレスか...最悪の選択肢しかない状況に追い込まれていました。

そんな男の前に、モヒカン頭でふわふわ浮いている変な物体が現れます。彼は「願いを全て叶えてやるから覚悟しろ」と言い「口ぐせを変えろ」と言います。

その変な物体こそが「宇宙さん」。男を怒鳴り散らしながら宇宙の法則と人生を変える口ぐせを教えます。



- ・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のいていただくこと」
- ・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-ty.co.jp
URL http://www.nakano-ty.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!

