

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

4月号

発行日2013年4月



今月のトピックス

強制退去の際、借主の財産の
保管や売却費用は貸主が負担

賃貸物件について、借主の家賃滞納などにより、貸主が訴訟や強制執行等の法的手続きを用いて、建物の明け渡しを実現するケースがあると思います。今回は、「建物明け渡しの強制執行の際に、建物内に放置された借主の家財などは、どのように処理されるのか」というテーマで、お話しします。

強制執行の際に借主などにより建物内に残された家財等は、「強制執行の目的として明け渡しを受ける、建物そのものではない」という意味で、「目的外動産」と呼ばれます。

まず、建物明け渡しの強制執行の際に、家財などの目的外動産がある場合、原則として借主などの、強制執行の対象者（手続き上、「債務者」と呼ばれます。ここでは、一般的なケースを想定し、以下「借主」と表記します）や同居の親族などの、借主の関係者に引き渡されることとなります。

次に、建物明け渡しの強制執行の際に、借主が建物内に不在であったなどの理由により借主に引き渡しがなされなかった、借主の家財などの目的外動産は、原則として、執行官（建物明け渡しの強制執行を担当する、裁判所職員）によって、一定期間（1ヶ月程度の場合が多いようです）保管され、借主による引き取りを待つこととなります。そして、この保管期間中に引き取りがなされなかった、家財などの目的外動産は、競売の方法により売却がなされます。競売で売却がなされるまでの間は、執行官によって保管され続けます。

注意したいのは、家財などの目的外動産について、執行官の保管費用や売却に要する費用は、「強制執行の申し立てをした者（手続



き上「債権者」と呼ばれます。ここでは、一般的なケースを想定し、以下「貸主」と表記します。）が負担する」ということです。執行官の保管費用等を、貸主が借主に請求することは可能ですが、通常、この保管費用等を借主から回収することは困難です。

そこで、多くのケースでは、執行官による保管費用の負担を増大させないよう、「貸主が、借主の家財などの目的外動産を自ら買い取って、執行官による保管を終了させたい廃棄等の処分をする」という対応がなされています。

家財などの目的外動産の買い取り価格は、残置物の量などにもよりますが、数千円から1万円程度であるケースが多いようです。

このように、建物明け渡しの強制執行の際に、借主の家財などの目的外動産の保管費用や買い取り費用が、貸主の負担として生じることがあります。この負担を軽減するためには、借主の家財などの目的外動産が執行官により保管されたときは、貸主あるいは貸主の代理人弁護士などから、借主に対し、引き取りをするよう催促し、極力、借主に引き取ってもらう方法が有効です。

賃貸オーナー 管理会社が

知っておくべき

地震保険の 120%活用術

「全損」は100%、「半損」は50%、「一部損」は5%の支払い

今回は、地震保険金
はどんなときに、どの
くらいの金額が支払わ
れるかということにつ
いて説明します。

地震保険では、地震
・噴火・津波を原因と
する損壊・埋没・流失
・火災によって建物や
家財が損害を受けた場
合に保険金が支払われ
ます。例えば、①地震
の揺れで建物が倒壊し
たり家財が破損した。
②津波により建物や家
財が流された。③地震
で火災が起これ建物や
家財が焼けた、などが
考えられます。
では、保険金の支払
額はどのように決定さ

れるのでしょうか。
地震保険の場合は、
迅速な保険金支払いを
実現するため、支払い
方法が簡素化されてい
ます。他の損害保険で
は、契約1件ごとに損
害の実額を調査して保
険金を算定しますが、
地震保険の場合、損
害の程度に応じて
「全損」・「半
損」・「一部損」
の3区分に大
別して算定し
ます。したが
って、保険金
の支払額を決
定する際、損
害の程度がこ
の3区分のど
れに該当する
かを調査する
ことになりま
す。

は、基礎・柱・外壁・
屋根などの主要構造部
の損害の割合や焼失・
流失した部分の床面積
の割合を調査します。
また、家財の場合は、
家財を大きく5つ(①
食器陶器類②電気器具
類③家具類④身の回り
品その他⑤衣類寝具
類)に分類し、それら
の損傷状況により、損
害割合を調査します。
なお、損害の程度が
「一部損」に至らない
場合や門・塀・垣・エ
レベーター・給排水設
備のみの損害の場合な
えば、契約金額が10

品その他⑤衣類寝具
類)に分類し、それら
の損傷状況により、損
害割合を調査します。
なお、損害の程度が
「一部損」に至らない
場合や門・塀・垣・エ
レベーター・給排水設
備のみの損害の場合な
えば、契約金額が10

では、保険金は支払わ
れないので注意が必要
です。区分ごとの保険
金の支払額は「全損」
の場合は契約金額の1
00%、「半損」の場
合は50%、「一部損」
の場合は5%です。例
えば、契約金額が10




00万円であれば、保
険金はそれぞれ、10
00万円、500万円、
50万円となります。
損害がどの程度であ
ればどの区分に該当す
るかについては、別表
で具体的な割合を示し
たので、そちらをご参
照ください。

地震保険の目的は前
回説明したとおり「被
災者の早期生活復興の
支援」にあります。広
範囲にわたって大量に
発生する地震の被災者
に対して迅速に保険金
をお届けするために、
このような仕組みが構
築されています。

支払われる保険金

建物・家財に「全損」、「半損」、「一部損」の損害が
生じたときに保険金が支払われます。

(損害の状況が一部損に至らない場合や門・塀・垣のみの損害の場合などは保険金
は支払われません。)

	損害の状況		支払われる 保険金
	建物	家財	
全損 	基礎・柱・壁・屋根などの損害額が 建物の時価の 50%以上 *2 焼失・流失した部分の床面積が 建物の延床面積の 70%以上	家財の損害額が 家財の時価の 80%以上	契約金額の 100% (時価が限度)
半損 	基礎・柱・壁・屋根などの損害額が 建物の時価の 20~50%未満 *2 焼失・流失した部分の床面積が 建物の延床面積の 20~70%未満	家財の損害額が 家財の時価の 30~80%未満	契約金額の 50% (時価の50%が限度)
一部損 	基礎・柱・壁の損害額が壁部分など*3 建物の時価の 3~20%未満 *2 全損・半損に至らない建物が 床上浸水 または地盤面から45cmを超える浸水	家財の損害額が 家財の時価の 10~30%未満	契約金額の 5% (時価の5%が限度)



賃貸マンション・アパートオーナーさまへ 事業用マンション・アパート 修繕積立に関するご提案

一生涯の死亡・高度障害の保障と 賃貸不動産の維持・管理資金の準備に 生命保険をご活用いただけます！



生命保険であれば、「万一のときの保障」と「将来の必要資金」を計画的に準備することができます。

● 万一のとき、残されたご家族の生活資金にご活用いただけます。

生命保険本来の機能である「死亡保障」を、残されたご家族の生活費や、アパート事業での借入金対策資金としてご活用いただくことにより、残されたご家族の生活を守ります。

● 相続対策にご活用できます。

相続税の納税資金が不足していると、せっかく受け継いだ大切な不動産を処分することにもなりかねません。万一の時には、生命保険の死亡保険金を納税資金にご活用いただけます。

相続人が受け取る死亡保険金のうち、一定の相続税非課税限度があります。

死亡保険金の相続税非課税限度は **500万円 × 法定相続人の数**

(相続税法第12条1項5号)

税務上の取扱いについては、2011年10月施行中の税制によります。今後の税制改正によって変更となる場合がありますのでご注意ください。

● 建物の点検、修繕、リフォーム等に必要な資金が準備できます。

保険期間満了時に「満期保険金」を受け取ることができるタイプや、保険期間の途中で解約した場合に「解約返戻金」を受け取ることができるタイプの生命保険を活用すると、その満期保険金や解約返戻金を「修繕費用等」にあてることができます。また、急に資金が必要になった場合に解約返戻金の一定の範囲内で契約者貸付が受けられるタイプの生命保険もあります。

賃貸マンションやアパート経営は、その維持やメンテナンスにさまざまな費用がかかります。将来にわたって、良好な経営を続けるためには、その費用の確保が大切です。計画的に修繕費用等の費用を確保するために生命保険のご活用が有効です。

生命保険契約のご検討に際しては、必ず「契約概要」「注意喚起情報」「ご契約のしおり・約款」をご覧ください。

引受保険会社：三井住友海上あいおい生命保険株式会社
中国営業部 広島生保支社

〒730-0806
広島県広島市中区西十日市町9-9
広電三井住友海上ビル12F
TEL:082-234-5811 FAX:082-234-5813

取扱代理店：有限会社 クリエイト21
担当 高本（こうもと）

〒733-0012
広島県広島市西区中広町3-4-10-11
サンプル中広202号
TEL:082-503-8222 FAX:082-503-8223

APRIL



ヨーロッパ食事情～ロンドン編～



LONDONではホームステイだったので朝晩の食事は用意してくれていました。生粋のイギリス人の一般家庭なので、イギリス人の普通の食事です。

朝は、トーストやシリアル(コーンフレイクやミュズリー、オートミールとか)、紅茶、コーヒー、ミルクなどの飲み物。

夜は、魚か肉に、炒めたり煮たりした野菜とパスタかライス(ご飯というよりライスという表現がピッタリ)、そしてお決まりのジャガイモ。これらが一つの大皿にきれいに盛り付けられて奥様のJoがテーブルに運んで来てくれます。

ライスは、日本の米でなく細長いインディカ米です。日本のコメはねっとりしているから好まないそうです。そのインディカ米はゆがいて食べ(ボイルです！びっくり！)日本のようにがっつりでなく付け合わせ程の量です。

ホストファミリーのご夫婦が作る料理はとても美味しく、最高でした。

味付けは、塩や砂糖類はあまり使っていない様でハーブやスパイスをよく使っていました。塩コショウは、テーブルに置いてあるので、お好みでどうぞという具合です。

で、食べる時のあいさつは「ENJOY～」です。私はご主人のErnieに「Enjoy～」と言って、永年染み付いている手を合わせ「いただきます」していました。Ernieはそれを見ていつも笑っていました。

イギリスの料理は、世界的に(?)ネタになるほどですが、今のイギリスは頑張っていると思います。テレビで料理番組をたくさんやったり、本屋に料理本が段積みされていたり。

私がいつもホストファミリーさんと見ていたのは、「Master Chef」という番組で、シェフたちが料理対決をして2人の有名な一流シェフが、トーナメント形式で優勝者を決めていくというものです。

日本人感覚で苦笑いしてしまう場面もいくつかあり、「その盛りつけはおかしいだろ～」とか、その組み合わせ？なんていうことも。味はわからないけど、作り方を見る限り、さすがはシェフ、美味しそうです。

パブやフィッシュ&チップスはもちろんのこと、テイクアウトできるカフェやサンドイッチのお店、イタリアンのお店がたくさん増えています。カフェなんてありすぎ！って思うくらい。これだけあるから、あまり料理することもないのかも。

朝は、家で紅茶やコーヒーを飲んで、会社に行くまでのカフェでサンドイッチを買って食べるという人が多いようです。

私もそういうお店をお昼に利用した事もあり、味にも雰囲気にも満足できました。コーヒーや紅茶はおいしかったですね。

それでも、やっぱり2軒ほど給食？って思うようなそっけない味の料理がでてきたお店もありました。煮豆だったけど、子ども達の嫌いな食べ物らしいです。わかる気がする(笑)

そして、今もイギリスにはアフタヌーンティータイムがあるように思われている様ですが、それらはハイソな余裕のある方達だと思います。今では紅茶の国でもコーヒーをよく飲んでいきます。

ほぼ100円生活のような暮らしぶりだったのでレストランとかで食事する機会はなかったのですが、きっと、イギリス人が作る家庭料理は、普通に美味しいのだと思います。

では、次回は大陸に渡ります。

DISCOVER LONDON

寒い真冬にLONDONから引っ越してきたFAMILY。

セントラルヒーティングのない日本に凍えてたようですが、あたたかい春になってホッとしています。さらに夏を待ちわびていて「あの冬の寒さを考えれば夏になっても、絶対『暑い!』って言わない」なんてご主人さん言ってたけど、日本人の奥様と私は「日本の暑さはハンパじゃないよ」とおどかしています。

では、今日の簡単ですぐ使いたくなる英語の表現

<English Expression> !!

《rubbish》 ゴミという意味が。なんてこった! というニュアンス。

《awful》 ひどい、やばい

《terrible》 恐ろしい、すさまじい

《horrible》 ひどすぎる、惨事のような

例えば、カープの試合を見て 「Rubbish!」
負け試合だとなつて「Rubbish!」と言いたくなります。

「Awful」「Terrible」ともに同じような意味合いでいいです。

例えば、「この料理、まずかったね」とか「あの映画、つまらんかったね」とか

The food was awful. The film was awful.

The food was terrible. The film was terrible.

ただ、見るに堪えられない暴力シーンのある映画やテレビ番組とかは、horrible を使い

The film was horrible. となります。

又は惨事を目の当たりにした時も

「Horrible!」と言います。

そして、親が子どもたちによく言う言葉。

Tidy up! かたづけなさい!

部屋を片付けなさい! だと

Tidy up your room!

親にとってはすぐ覚えてしまう言葉ですね。



ホームメイドブログ



食パンのアレンジ



我が家では最近、食パンにいろんな具をのせて焼くのが、流行ってます。

たとえば食パンに、さけフレークとマヨネーズをのせて焼いたり、目玉焼きとマヨネーズやピザ風にしたりとか・・・
とても、美味しいです。

この前テレビで、食パンを使った料理をやっていました。
食パンにのり・納豆・卵黄・マヨネーズ・ねぎをのせたり、レタス・納豆にキムチを混ぜたものにチーズをのせて焼いていました。もともと、納豆は大好きで、よく家族で食べていましたが、食パンにのせると言った発想はなく、抵抗もありました。

あまりにも、テレビで美味しそうに食べていたので、だまされたと思って作ってみました。

マヨネーズを使うので、納豆の臭いは消されて、食べやすかったし、思っていた以上に美味しかったです。

番組の中で一番ビックリしたのが、プリンを使っていたことです。
プリンを混ぜて、食パンにのせて焼くだけ!!

誰もが「え~!!」と思うぐらいに・・・発想は、10代の女の子なんですけど、娘たちが作ってと、あまりにも言うので作ってみると、あらま~なんと、フレンチトーストみたいで、美味しかったです。案外、おすすめの一品です。

だまされたと思って、作ってみて下さいね。



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも...



LINEデビュー

スマホに変えて数か月・・・
調子に乗って、LINEを始めました。
遠くにいる友達に勧められ、半ば無理やりアプリをインストールすると・・・

♪お友達が入ってくる入ってくる・・・
最近あまり連絡を取ってないつかいしい名前を見つけたので、☑メッセージを送ってみたりして・・・
近況報告の交換が出来ました。

益々調子に乗って、
メールでやり取りしている友達数人も誘ってみたりして・・・
お友達登録を▲増やしました。

まだまだ、娘や息子のお友達人数にはほど遠いです。●
使ってみると、優れものですが・・・
なかなか、主婦の間ではハードルが高く
全体的にSNSは、なんとなく●怖いイメージがあるようです。



ヨーロッパ旅日記vol. 5~London初日

LONDON初日、
学校の場所を確認するためにバスに乗ったものの
行先不明・・・どこにいくんだろ・・・

ちゃんと到着できるのかな。。。
無事に学校にたどりつき
(地下鉄の駅を降りたら、すぐ!)

周辺をぶらぶらしていると、やっぱりヨーロッパ
3時半ごろには暗くなり始めてきたんで
家に帰ることに。



帰りはどうやって、帰ったかは覚えてない。。。。



社長の独り言



4月は引っ越しの時期です。お客様もそうですが、私も引っ越しで忙しい月となります。もちろん私の引っ越しではなく、娘の引っ越しです。大阪に住んでいる娘が、学校の関係で神戸に引っ越しことになりました。もともと大阪でひとり暮らしをしていましたが、1年ぐらいいか住んでいないので、大した荷物はないはずですが、たいていの物でしたら私が車で運びますが、洗濯機、冷蔵庫、自転車、ベッドはさすがに無理なので、引っ越し業者をお願いすることになります。まずは大手引っ越し屋さんへ電話してみると、大体相場が4万5千円前後というところでしょうか。少し高い気がしたので、今度は地元の小さな引っ越し屋さんへいろいろ問い合わせしてみると、大体の相場がかなり安くなり、2万5千円ぐらいいい。結局2万円でやっってもううことになりました。そして引っ越し当日。さすがフロアは手際よくあつというまに運んでくれました。そして残りは私の仕事です。あとは小さな物ばかりなので、大したことはないだろうと高をくくっていました。いざ始めると…大変な作業です。部屋から荷物の運び出し、大阪から神戸へ移動(阪神高速を100キロ走って40分〜50分)そして部屋へ荷物を入れて、これを1回で終わらせる予定でしたが、どこから出てくるか、次から次へと物が出てきて、結局、大阪から神戸を2往復しました。もちろんこれで終わりではありません。私はこの後広島へ帰らないといけません。そして、広島へなんとかたどりに着きました。来週再度大阪へ…。大阪の不動産屋さんとの退去立ち会いです。床が少しへこんでいたり、壁が少し剥がれていたり…。何を言われることやら…。



今月の一冊



億万長者の不況に強いビジネス戦略

著者 ダン・S・ケネディ 監訳 小川忠洋
ダイレクト出版 3080円+税

「古き良き時代の経済、オールドエコノミーは崩壊し永遠に失われてしまった」
題名はうさんくさく、手に取るのも遠慮したくなりますが、このダン・S・ケネディはアメリカ在住のセールス&マーケティングの世界的に有名な第一人者で多くの著書や講演やセミナーをしています。ビジネス本とは言え、啓発本でもあり、ビジネスに対する姿勢や人生観、又、現実的なビジネス方法やプロセスが書かれています。現役の方、リタイアされた方にもおもしろく思えるはず。ただ、良い事も悪い事も単刀直入に書かれていて「読んでいて気分の良くなる本ではない」と帯にありますので心して真剣に読まないといけないなと思いました。

- ・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>

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！

