



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2017年3月

今月のトピックス



行方不明だった母が死亡し3ヶ月が経過していた場合は相続放棄はできませんか？



Q1.

できます。相続の開始があったことを知らない場合はたとえ3ヶ月経過したときであっても単純承認したものとみなされません。

民法は、被相続人の死亡により相続が開始することによって、被相続人の一身専属の権利義務を除く一切の権利義務が相続人に法律上当然に帰属するとして、相続人に固有財産における同一の注意義務をもって管理する義務を認めつつ、一定の熟慮期間内に全面的・無条件的に権利義務の承継を認めるか（単純承認）、承継した相続財産のみに責任を制限して債務の承継を承認するか（限定承認）、全面的に承継を否認し、相続人となることを拒否するか（放棄）を選択する権利を認めています。

それでは、いつまでに承認・放棄の手続きを行えばいいのでしょうか？

民法915条は、相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から、3ヶ月以内に、相続について、単純もしくは限定の承認または放棄をしなければならず、もしその期間内にその手続きをとらないと、単純承認をしたものとみなされると定めています。

この3ヶ月は時効期間ではなくて法定除斥期間と呼ばれており、この期間の経過により当然に放棄・限定承認の選択権が失われ、単純承認をなしたものとみなされます。

ただし、この3ヶ月の期間は利害関係人または検察官の請求により家庭裁判所の審判によって伸長されます。相続人は、承認または放棄の前に、相続財産の調査ができます。

また、その期間は、相続人が「自己のために相続の開始があったことを知った時」から起算されます。

たとえば、相続人が相続財産の建物の不法

占拠者に明渡を求めると単純承認したことになるのでしょうか？

なりません。相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継します。単純承認するとはっきりと言わなかった場合でも、ある一定の行為をした場合は単純承認したとみなされます。例えば、相続財産の処分、熟慮期間の経過、相続財産の隠匿などです。「相続財産の処分」には、遺産を売却するなどの法律上の処分はもちろん、物品を壊すなどの事実上の処分も含まれます。（ただし、過失による軽微な破損などは含まれません。）相続人が被相続人の有していた債権を取り立てて、これを収受領得する行為なども処分にあたるとする判例があります。（最判昭和37年6月21日）。ただし、相続人が不法占拠者に対して明渡を求めた行為を行なった場合は単純承認をしたものとみなされません。

なお、相続財産の処分により、単純承認する意思が黙示に表示されたとします。その理由は、①そもそも被相続人の財産がすでに自己の財産となっはじめて、相続人が相続財産を処分できるという権利を得るのだから、処分があったなら相続人が黙示的に単純承認したとみなされるので、単純承認の効果として継承される権利のみならず義務・責任をも負わせるべきだからです。また、②相続人が相続財産を処分した後に、限定承認や放棄をすると、相続財産の価値は減少し、範囲も不明確になります。これにより相続債権者、受遺者などの利益を害することを防ぐためには単純承認をしたとみなすのが最善だからです。

また、借金だけを相続しないことはできるのでしょうか？

できません。ただ、限定承認という方法があります。相続人は、相続によって得た財産の限度においてのみ被相続人の債務および遺贈を弁済すべきことを留保して承認をする方法です。ただし、相続人が数人あるときは、共同相続人の1人でも単純承認した場合は、限定承認はできません。

サラリーマンの副業に不動産投資は最適

不動産投資を始めたサラリーマンオーナー315人を対象に、不動産投資以外での副業について聞いたところ、7割が副業の必要性を感じていることが分かった。その理由は、「収入を増やしたいから」が8割を超えて最も多く、貪欲な投資意欲をのぞかせている。

一方、「必要性を感じない」と回答した人の約4割が「時間がない」「本業への影響が気になる」と回答しており、「家賃収入があるから」「収入が確保され、副業の必要がない」も2割。満足できる収益を上げるアパートオーナーの存在をうかがわせる。

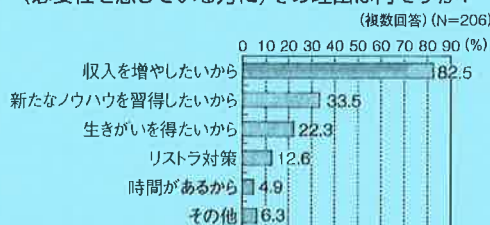
ただ、職場で副業が認められていない人が多く、職場や社会環境、法整備など課題を指摘する声が寄せられた。

また、「不動産の運用は本業に影響を及ぼさないのではとても良い」との意見もあり、時間や体力、精神面で余裕がなく副業ができないサラリーマンに、不動産投資は最適であると訴求している。

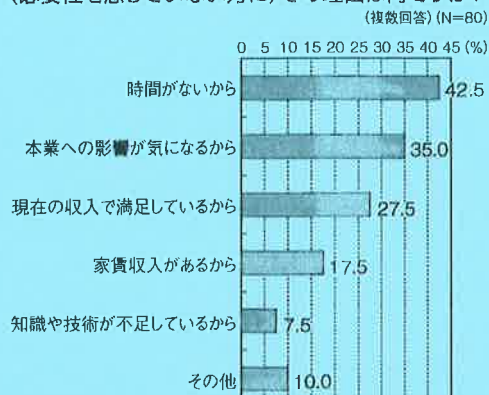
あなた自身の副業についての考え方についてお聞かせください
(不動産投資を除く)



(必要性を感じている方に)その理由は何ですか?
(複数回答) (N=206)



(必要性を感じていない方に)その理由は何ですか?
(複数回答) (N=80)



笑顔で免疫力高めストレスフリー

全国の20~30代の働く女性400人を対象に、笑顔について聞いた。

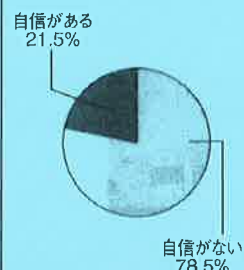
「あなたは現在、仕事でストレスをどの程度感じますか」との問いに、84%が仕事においてストレスを感じていることが分かった。また、2015年~2016年にかけて笑顔が減ったと回答した人に原因を聞くと、最も多かったのが「仕事」という結果に。ワークライフバランスの乱れが、笑顔が減った原因になっていると考察している。

今や情報共有のツールとなっているSNSと笑顔についてみると、「SNS用に投稿するためにつくる笑顔に自信があるか」との質問には、約8割が「自信がない」と回答。

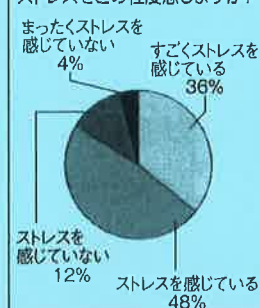
さらに、SNS投稿用の写真撮影の笑顔のパターンに困ったことはあるか、では「ある」と答えた人が53.8%と過半数を超えた。

作家で心理学者の春香葉子先生は「笑顔になると、セロトニンというホルモンが分泌し幸福感をもたらすほかに、免疫力アップや美容効果、モチベーションや生産性の向上などさまざまなメリットがある。あなたが笑顔でいれば、周りの人たちへさまざまな笑顔の効果プレゼントできる」と、笑顔の効果を紹介している。

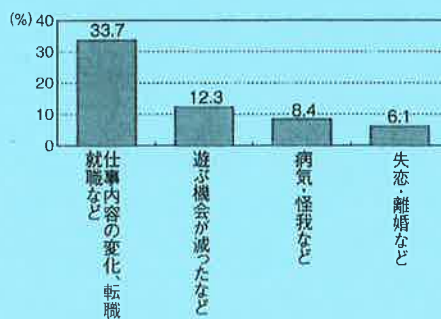
SNS投稿用につくる笑顔に自信がありますか?



あなたは現在、仕事においてストレスをどの程度感じますか?



笑顔が減った原因



お役立ち資料無料進呈中！

お気軽にどうぞ！

- ・不動産をお探しの方へ→『不動産情報[賃貸版][売買版]』無料進呈中♪
- ・マイホームを購入・売却される方へ→『住まいの購入・売却ガイド』無料進呈中♪
- ・地主さん、大家さんにささげるミニ情報誌『よもやま情報』毎月発行♪
HPでは、8年前からのバックナンバー掲載中！スタッフブログも掲載中！
- ・中国新聞社運営の専門家紹介サイト「マイベストプロ」へ掲載中！

お店は JR 中野東駅前です。

地域密着 15 年以上！

広島安芸店のスタッフは全て地元住民です。

新生活を始めるにあたり、住まい同様、周辺の環境もとても重要ですよね。

ホームメイト広島安芸店は「地域密着」で15年以上、スタッフほとんどが、20年以上安芸区中野、瀬野に住み、子育てを経験してきておりますので、周辺の生活をしていくうえで必要な情報に精通しております。

何でも遠慮なくおたずねください。

無料プレゼントコーナー充実♪
ジュース、お菓子、折り紙
カープグッズや雑貨があるよ♪

お子様連れでもお気軽に
どうぞ☆
キッズコーナー完備♪
アメやお菓子もあるよ♪



今日の1日

M江です



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…

今日は、3月の第1土曜日です
(いつの間にかもう3月!!)

土曜日、日曜日になると

ぼろぼろと色々なお客様がいらっしゃいます。

純粹にお部屋をお探しの方だけでなく、以前、ご契約いただいた入居者様や
家主様や、家賃を払いに来られた方などなど。。

朝一は、家賃を払いにご家族さんが。。

お子さまは、お店のお持ち帰りコーナーのお菓子や小物を選ぶのが、楽しみ
で、お母さんやお父さんときています。この風景は、ホント、ほほえましいです。
で、続いて、ふらりと、初めて見るお顔の方、お部屋を探していますと。

「この上(3階のお部屋)、空いていますよね」

3月20日退去でまだ見れませんが、募集していますよ。

とお話しし、あっという間にお申し込みいただきました。

このスピードにビックリです。

そうそう、大手管理会社の営業の方が、近くの新築のアパートの引渡しが無事
完了しましたとお礼のご挨拶に来てくださいました。

そして、去年夏にご契約いただいた方のご兄弟が、お部屋を探しのご来店の
時間になりました。

勝手知ったる…の家の様に、お母様とはお久しぶりです〜と、気心知れた
ご挨拶で始まりました。

で、天気良い中、みっちり4時間半、ご案内、お話しをいたしました。

以前もミッチリおつきあいさせていただいたので、私もリラックスモードでした。

私が留守している時にも、お客様のご案内や家主様への連絡事項、はたまた
家賃督促の電話とか。。

お店の中、ぶんぶん、いろいろなことが動き回っていました。

さあ、明日は日曜日です。

天気良いといいですね。



今年初めから…

K村です



新年を家族で無事に迎えたはずなのに、

仕事始めの日から私がインフルエンザでダウンしてしまいました。

上の子が成人式だったので、十分気を付けていたはずなのに…

なんと、成人式当日、美容室で髪のセットをしている時から、娘の様子がおかしい。

首元を触ってみると、なんと熱いではないでしょうか。

娘は成人式にどうしても出たいと言いなり、私も主人もその気迫に負けてしまい、

熱さましのドリンクを飲ませて行かせました。

「式に出る皆さん、うつしてしまったらゴメンね。」と思いながら…

最後まで出た娘は、すぐに病院へ行きダウンでした。

その数日には主人が…

関節の痛みや頭痛があり熱は微熱で、インフルエンザではないような感じで、
もやもやしたまま自然と治った様子でした。

なぜか、下の子だけうつらずにいたので、救われました。

こんな状況での年初めだったので、後は元気に過ごせます様に。。



社長の独り言



本日はアパートにて現地立会です。立会と言っても退去立会ではありません。入居者様が行方不明となり、入居者様の親戚、関係者等同席のもとで、鍵を解錠し、室内にいるのかどうか確認するというものです。「このような事は時々あります。警察の方に同席していただく」ともありません。いつもながら、この解錠作業は、少し緊張します。入居者様が室内で倒れていたりしたら……などと思いつながら鍵を解錠し、いざ室内へ……。誰もいません。まずは一安心です。ただ、「こうなりますと、入居者様はどちらへ行かれたのでしょうか？お金もあまり持っていないんじゃないだろうか、などと、関係者みなさん心配されています。室内にも手がかりになりそうなものは特にありませんでした。結局、警察へ捜索願を出し、連絡を待つこととなりました。以前、違う現場で同じような立会を行なったときは、入室前に室内に水漏れなどが起きていないか水道メーターを確認すると、なんと急にクルクルまわり始めました。トイレを使ったようです。室内にいることが分かり、安心してチャイムを押しますが、反応ナシ。仕方ないので、親戚の方了解のもと、解錠すると、内側からチェーンでロックしています。親戚の方が、「出ておいで！」と声をかけると室内より「ほ」といって、「さうやら両者には感情的なしこりがあるようです。とりあえずなだめて、チェーンをはずしてもうい、お話しさせていたただくことができます。面と向かってお話しさせていたただくと、素直に話を聞いてもらえます。あまり騒ぎが大きくなってしまつと、いろんな不利益が起きることを説明させていたいただきました。不動産業、いつもいろんなことが起こります。

今月の一冊

会話もメールも
英語は3語で
伝わります

× My job is an English teacher.
○ I teach English.

知的でわかりやすい
「やさしい英語」をマスター！

「3語」の組み立てパターンを徹底解説！

ダイヤモンド社

会話もメールも 英語は3語で伝わります

中山裕木子／著
出版社 ダイヤモンド社 価格 1,620円

TVで話題沸騰！

日本テレビ系「世界一受けたい授業」に著者出演！

× My job is an English teacher

○ I teach English

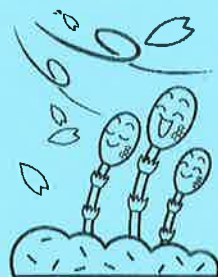
必要なのは「主語・動詞・目的語」の3語だけ！

これなら話せる！だから楽しい！

仕事はもちろん、日常会話にもどんどん使える！

「3語」の組み立てパターンも徹底解説！

最近、外国のお客様が来られることも多いので
役に立つかもしれません。



- ・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-ty.co.jp

URL <http://www.nakano-ty.co.jp> LINE ymw6539u

中野土地建物の
LINEができました♪
LINEでお問い合わせ
可能です♪♪



LINE 友だち追加



読んで頂きありがとうございます。
来月も一生懸命作りまします。