

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2014年3月



## 今月のトピックス



### 原状回復費用を巡るトラブルについて



退去の際によく起こるのが、原状回復費用を巡るトラブルです。賃借人は、退去の際、部屋を原状に回復して賃貸人に返還する義務を負います（民法616条、598条）。この退去の精算に関しては、賃貸人が不動産業者へ管理を委託され、管理料を支払われている状態であれば、当然不動産業者が行い、そうでなければ賃貸人がするか、もしくは賃貸人が不動産業者へ退去精算を依頼した場合は不動産業者が行うこととなります。この原状回復に要する費用は通常、敷金から充当されるため賃借人が退去時まで部屋に生じさせた傷や汚れが多いほど、賃貸人が返還すべき敷金の額は減ることになります。このように、原状回復費用は敷金返還額の多寡に直接影響するため、当事者にとって大きな関心事といえます。では実際、賃借人は傷・汚れなどについてどの範囲まで原状回復義務を負うのでしょうか。

この点に関連して、国土交通省は、原状回復の費用負担の一般的基準を示したガイドラインを取りまとめています（平成23年8月改訂）。ガイドラインによれば、原状回復とは賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することです。他方、通常の使用に伴う劣化・損耗については賃借人が修繕する義務はなく、その修繕費用は賃料収入によってカバーされるべきと考えられています。

通常の使用方法を超える使用による損耗・毀損とはどのようなものか、具体的に見ていきましょう。まず、大きな風景画を飾るために釘を打ち込み、下地ボードを傷つけた場合は

どうでしょうか。部屋の壁に釘を打ち込んだ場合、画びょうを刺す場合を比べて穴が深く範囲も広がるため、通常の使用方法を超える使用による毀損と言えます。したがって、その修理費用は賃借人が負担することとなります。次に、天井や壁クロスがタバコのヤニで汚れた場合はどうでしょうか。一般的に、特約がない限り喫煙自体は容認されますので、クリーニング除去できる程度の汚れであれば通常の使用による損耗として、賃借人の負担にはなりません。しかし、クロスがヤニで変色したり、臭いが付着している場合には、通常の使用による損耗を超えるものとされ、ガイドラインに基づいて、経過年数考慮の上、負担割合を決めることとなります。

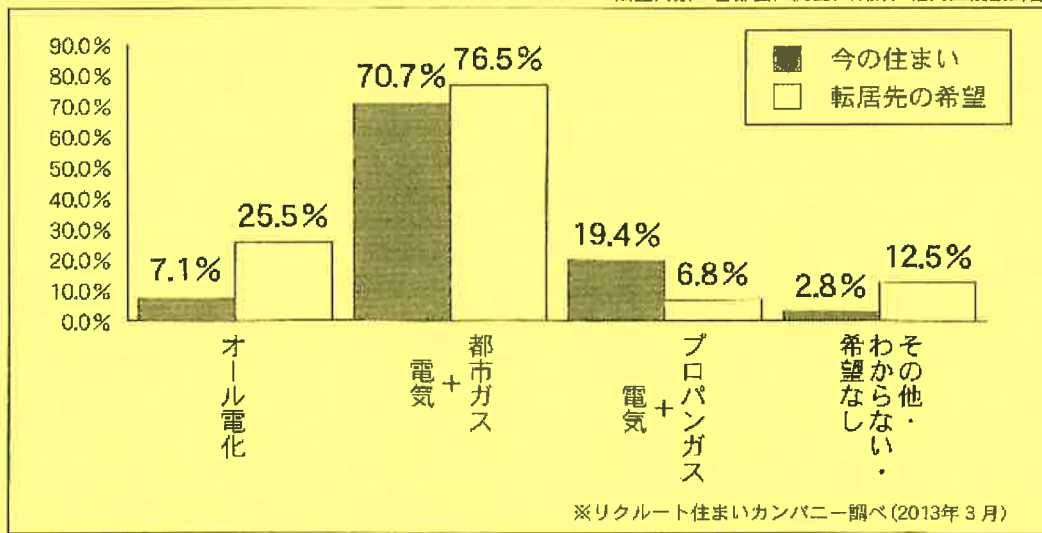
原状回復に関連して、よく見られるクリーニング特約についても考えます。この特約は退去時に清掃費用を敷金から差し引くものですが、本来賃借人の負担範囲ではない通常使用による損耗についても負担させる特約であるため、その有効性が問題となります。ガイドラインによれば、①特約の内容が説明されていること、②賃借人が負担すべき内容・範囲が示されていること、③費用が妥当であること等の点から有効性が判断されます。賃貸人は、特約を結ぶ際、このような観点を踏まえる必要があります。

原状回復を巡るトラブルを防ぐためには、特に不動産業者に管理を委託されていない場合で、退去精算を賃貸人がされる場合は、賃貸人、賃借人双方が、損耗の有無についても特約の内容についても、入居時に当事者双方でよく確認しておくことが重要となります。

# 転居先での都市ガス希望者は76.5%

図1 今の住居と転居先に希望する熱源タイプの違い

調査対象：首都圏、関西、東海、福岡／複数回答



## マーケットレポート

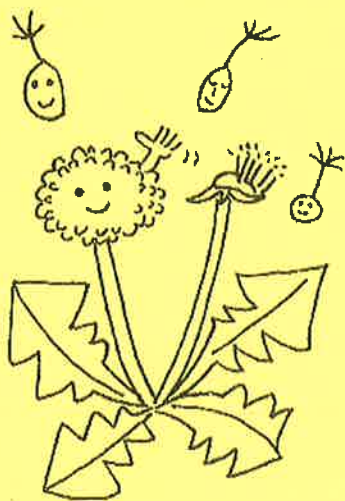
### レポート

最近、賃貸住宅のガス設備を都市ガスからプロパンガスに変更する事例が増えている。変更の条件として、プロパンガス業者が賃貸住宅のリフォーム工事の費用を受け持つという、オーナーにとって好条件な付加価値があることが背景としてある。しかしながら、中長期的な賃貸経営を考えた場合、必ずしもメリットばかりではない。特に、入居者の定着率についてはデメリットになる場合もある。

図1は、賃貸ユーザーが今利用している熱源タイプと、転居先に希望する熱源タイプの二つの違いを表したものだ。これを見ると、

オール電化と都市ガスは、転居先でも希望する意見が多いのが分かる。一方、プロパンガスは、転居先では他の熱源タイプを選びたいという意見のほうが多い。一般的に都市ガスとプロパンガスのランニングコストを比較した場合、プロパンガスのほうが1.5倍程度高くなる傾向がある。リフトアップすることで住み心地を向上させても、光熱費の負担が増えてしまったり、定着率を下げってしまうことにつながるかねない。集客や新規の契約においてもプロパンガスがマイナス要素になる可能性がある。

プロパンガスには火力の強さや災害時の復旧が早いなどのメリットもあるが、変更を検討する場合は、中長期的な経営や入居者のメリットなどを十分考慮したほうがいだろう。





様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

## [税金編]

**Q** 将来的に相続税の増税に合わせて、贈与税も見直されると聞きました。どのような内容なのでしょう？

**A** 平成25年度の税制改正で平成27年1月1日以降の贈与税の税率が見直されることになりました。一般の贈与では最高税率が引き上げられています。(右表)贈与の基礎控除は、1年間で110万円です。例えば、現在父親から1年間で500万円贈与を受けた場合、  
 $(500万円 - 110万円) \times 20\% - 25万円 = 53万円$  となります。さらに教育資金の一括贈与に係る非課税措置が創設されました。30歳未満の孫などへの教育資金に充てるため、その直系尊属が金銭を拠出し、金融機関に信託等をした場合には、拠出額のうち1500万円までの金額については、贈与税は課されません。(平成27年12月31日まで)また右表のように、住宅資金の贈与の非課税枠もありますので、ぜひ活用しましょう。

### 平成25年税制改正での贈与税の見直し

#### ●贈与税の税率と控除額

| 課税価格<br>金額 | 現行  |        | 改正(一般) |        |
|------------|-----|--------|--------|--------|
|            | 税率  | 控除額    | 税率     | 控除額    |
| 200万円以下    | 10% |        | 10%    |        |
| 300万円以下    | 15% | -10万円  | 15%    | -10万円  |
| 400万円以下    | 20% | -25万円  | 20%    | -25万円  |
| 600万円以下    | 30% | -65万円  | 30%    | -65万円  |
| 1,000万円以下  | 40% | -125万円 | 40%    | -125万円 |
| 1,500万円以下  |     |        | 45%    | -175万円 |
| 3,000万円以下  | 50% | -225万円 | 50%    | -250万円 |
| 3,000万円超   |     |        | 55%    | -400万円 |

※新たに「20歳以上の者への直系尊属からの贈与」では、一部税率が引き下げられています。

#### ●住宅取得等資金に係る贈与税の非課税限度額

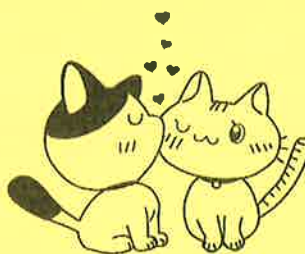
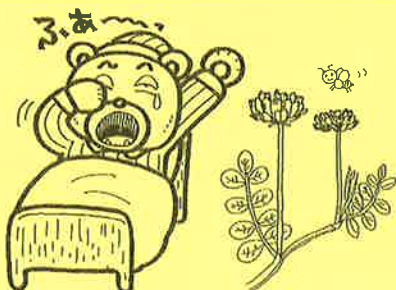
| 贈与年        | 平成25年中  | 平成26年中  |
|------------|---------|---------|
| 省エネ・耐震対応住宅 | 1,200万円 | 1,000万円 |
| 一般住宅       | 700万円   | 500万円   |

(注)東日本大震災の被災者については、平成26年12月31日まで省エネ・耐震住宅は1,500万円、一般住宅は1,000万円

## [相続編]

**Q** 相続税の増税で税負担が発生するのか？ いくらぐらいの額なのか？ 対策等を知りたいのですが、誰に相談すればいいのでしょうか。

**A** 一般的には税理士に相談するケースが多いのではないのでしょうか。他にもファイナンシャルプランナーが相談を受けるケースが増えてきました。ミサワホームでも相続に関係した上地活用の相談を受ける件数が、年々増えています。相続税の計算を細かく行うのは、時間もかかり大変な作業ですが、大まかに相続税が発生するかしらないか、するとしたらどれくらいかを知ることができます。ミサワホームでは、簡単にチェックできる「相続ギフト」もご用意していますので、お気軽に相談してください。



卒業おめでとう



M江です



ホームメイドブログ



不動産業者の視点 改め 不動産屋のつぶやき

Goood...



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも

10年以上、やっている

「あちゃー！」というようなものから凹むような失敗が、たくさんあります。

例えば。。

今日、お客様を海田、矢野方面へご案内していた時のこと

初めの物件が近づいてきたころ、

車を運転しながら、『あっ！鍵忘れた!』

会社を出て10分ぐらいたった頃です。

お客様に謝りつつ、会社に戻ることに。

車の通りが多くない所なので、Uターンはすぐ出来ました

ふと、気が付きました。

かぎがあるのは、1件だけ。ならば、スタッフに鍵をもってきてもらおう！と。

で、お客様にまた謝りつつ、またUターン。

(何してんだ、この車は。。)

お客様は、とても寛大な方で、会社にまた戻ることも、こんなミスをも和やかに見てくださいました。

ほんと、助かりました。

予定の案内ルートを変えて、無事にご案内も済みました。

お客様と鍵を持ってきてくれたスタッフのおかげです。

こんなあんなのお話しをして、お部屋探しをする方たちのアドバイスやヒントになるかな？

なったらいいなと思います。



では、また。



S藤です



テレフォンカード

旅行に行ってはよく買って、集めていたテレフォンカード50枚以上は集まっていたのではないのでしょうか…  
長年引出しの中で眠っていたテレフォンカードも子どもが電車通学で、携帯電話を持っていけないので遅くなった時には、公衆電話からかけるのに使って今では役立っています  
今まで、存在を忘れてたテレフォンカードも改めて見ると、昔の事を思いだし、懐かしいです 

## 社長の独り言



先日、娘が大阪で一人暮らしをするというので、一般のお客様のさく、部屋探しに大阪へ出かけました。2年前ぐらいにもお世話になった不動産屋さんへ行くと、前回の担当者は既に退職してしまいましたので、別の方が担当者となり、いろいろな物件をご紹介していただきました。たくさんの物件をご紹介していただき、どれもいいな—と思いつつ、私が住むわけでもないのですが、熱心に資料に見入っていると、横で娘が唐突に、「この物件は無いですか?」と、スマホをかざして、不動産の担当者さんへ見せてます。担当者さんも、それを見て、少し慌てながらも、「大丈夫です。その物件もご紹介できますよ」と言って、資料を出してきました。担当者さんもその資料を見ながら、「確かにこの物件もいいですね。私が最近契約していなかったで、出しそびれてました。」などといいながら苦笑いしておりました。そして、物件見学です。車で何件か案内していただき、最後、娘が見つけた物件の見学です。オートロック希望でしたが、なんと1階に管理入さんがいます。夜11時までいるそうです。そして、5階の部屋へ入ると・・・なんと、視界がすくく開けていて、眺めがすくくいい部屋です。そして明るい。そして家電付!即決です。そして、店に戻ってさくく申し込しました。私の名前で契約です。担当者さんより、「お父さんの審査が1週間ぐらいあります。審査結果は、ご連絡します。」とのこと。審査・少し怖い響きです。落ちたらどうなるんだろう、などと思ってしまう。しかし、結局物件を探したのは娘のネット力でした。不動産屋より情報を的確にキマツする娘世代!小娘とてあなごれません。

## 今月の一冊

テレビに  
映る  
中国の  
97%は  
嘘である

小林史憲

## テレビに映る中国の97%は嘘である

小林史憲/著 講談社/出版社 価格966円

中国すべての省と自治区を取材し、当局に21回拘束された記者が、見て、感じて、触れて、そのなかで泳いだ中国の「内臓」共産党政権の厳格な監視は国中隅々まで行き渡り、真実はまるで伝わらない。われわれがテレビで観ている中国は、まったくのニセモノなのだ!という内容の本です。

私も中国人には何度か痛い目にあっています。退去通知後、いつの間にか中国へ帰ってしまった方、退去立ち会いで、残置物のゴミを注意すると、逆上して道路にゴミを投げ散らかした女性の方などなど・・・中国人、みんながそうではないと思いますが、つついひとまどめにくってしまいます。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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をいただいただくこと」

〒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](mailto: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。今年も一生懸命作ります。お楽しみに!

