



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

11月号



発行日2014年11月

## 今月のトピックス



## 原状回復トラブル解決法

### 原状回復とは法律用語

原状回復とは賃貸借契約が終了し、現地を換分して傷みを直し、敷金から差し引く、というのが一連の手続きです。しかし「原状回復します」と契約書にあって、これらの費用を敷金から差し引くと不当だと訴えられるトラブルが多く発生しています。

何が問題なのかといえますと、原状回復というのは国語辞典上の言葉ではなく、法律用語であるということです。これについて平成6年東京地方裁判所の判例においては、原状回復というのは、国語辞典によると元の状態を意味しているけれど、純粹に元の状態を意味しているわけではなく、時間の経過によって劣化したものは除く、契約で定めた目的に従って普通の使い方をしたことによる損耗は除く、と考えられています。つまり自宅として貸した場合、ベッドを置く、料理に油を使う、歩いて畳表が磨り減るといのは法律上は普通の使い方による損耗と捉えられ家賃の中に含まれていると解釈されており、ここに家主の捉え方とのギャップが生じます。畳表の張替費用、クッションフロアの張替費用、ハウスクリーニングは原状回復費用に入らないと法律は考えているということです。

問題はこのようなことを想定して家賃を設定していないということです。

### 通常損耗と特別損耗

基本理論を確認すると、建物の損耗は①経年劣化②普通の使い方による通常損耗③明らかに通常と違う使い方による特別損耗の3つに分けられ、③についてのみ敷金から差し引くことができると法律の原則はなっています。そして、来年の3月に予定されている民法の

改正では、通常損耗に関しては賃借人は原状回復義務を負わないと明記されます。

原状回復の定義としては特別損耗分を直すこと、となります。具体的な事例では次の類型も問題になります。基本的には通常損耗の範囲内だが、その後の手入れ・管理が悪いので損耗が拡大したというものです。例えば、台所の通常の掃除をしなかったで油污れが取れない、結露を放置してカビが拡大した、水漏れを放置して被害が拡大した等、いずれも特別損耗として敷金から差し引くことができます。

通常損耗も特約により賃借人に負わせることは可能ですが（ア）特約を設ける必要性がある客観的合理的理由がある（イ）賃借人が通常の義務を超えることを認識している（ウ）賃借人が費用負担の意思表示をしている、という要件を満たしていないと効力を争われるということに注意が必要です。原状回復について特約を設ける場合、その旨を明確に書面に定めた上で賃借人の十分な理解と了解を得ることが必要です。

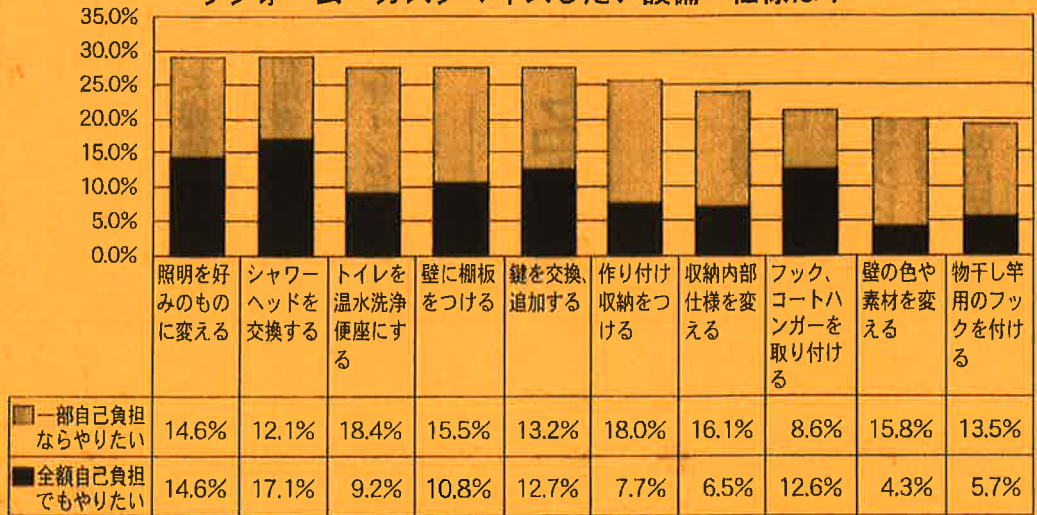
では、家主はどのように対応すべきでしょう。大きくは2つに分かれます。地域的に借り手市場の地域では民法の原則通り、貸し手市場の地域では民法と違う対応をする、という傾向に分かれるようです。

大事なのは原状回復については出口の問題ではなく入口の問題だということです。入口の契約の段階でこの費用は敷金から差し引くというように明確にすることが必要です。契約時に「原状回復します」となっていて、退室の際に畳表の交換やハウスクリーニング代を差し引くとトラブルになっています。やはり入口の契約の際に約束事を明確にしておくことが大事です。

いずれにしても、原状回復についてトラブルを生じさせないポイントは契約時にきちんと内容を説明して了解を得ておくということにつきま。

# 全額自己負担でもいい「シャワーヘッド」

入居後に自己負担しても  
リフォーム・カスタマイズしたい設備・仕様は？



2013年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)より/リクルート住まいカンパニー調べ(2014年5月)  
調査対象: 1都3県(東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県)の賃貸住宅入居者

## マーケットレポート

### レポート

築年数が経過した賃貸住宅の入居率を上げるにはリフォームを施すことが一般的だが、賃貸住宅のローン残債が残っているなどの理由で追加投資の余力がない方もいる。そこで今回は、コスト負担なしで部屋のバリエーションが図れる方法を紹介したい。

その方法とは、入居者側が自腹でもカスタマイズしたいと考えている部位の変更を許可することだ。

上のグラフは入居者が、自己負担が必要でも変更したいと考えている部位の一例だ。軒並み2割〜3割のニーズがあることがお分かりいただけるだろう。これ

らの変更を認めれば、少なからず集客率や入居率の向上が図れるのだ。中でも「シャワーヘッドの交換」「照明の変更」「鍵の交換」「フックやコートハンガーの取り付け」は全額負担でもやりたいと回答しているユーザーが多い。変更を許可する部位を限定したい方は、これらを優先してはいかがだろうか。

部位の変更許可によってバリエーションを図る際に注意しておきたいことがある。入居者の多くは室内をカスタマイズできないと認識しているので、契約や更新の際にはオーナー側から告知をしたほうがいい。また入居募集の際にはSUUMOなら「内装カスタマイズ可」と備考欄に入れることでカスタマイズ特集で検索ができる。参考にしたい。



様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

【相続編】

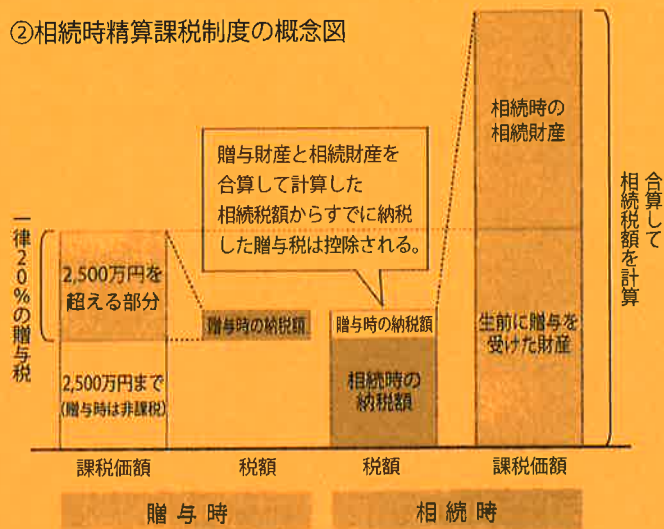
**Q** 相続対策として現金の資産を減らすために、子に贈与をしようと思います。どのような方法があるのでしょうか？

**A** 親から子への贈与制度には、現在以下の2つの制度があります。

①**暦年贈与**：通常の贈与では、年間贈与額110万円の基礎控除枠があります。これを利用して毎年110万円以下の贈与を行う方法があります。財産の移転に時間はかかりますが、確実な方法といえます。

②**相続時精算課税制度**：2500万円までの贈与であれば、贈与税はかかりません。ただし、来年より60歳以上の親が20歳以上の子や孫に贈与するに限られます。また、贈与者が亡くなった時には、相続財産にその贈与を受けた財産を加えて相続税を計算しなければいけません。この制度の利用を申告すると、その後は①暦年贈与は利用できません。慎重な選択が必要です。税理士等にどのような贈与方法が良いか、相談してみるのも良いでしょう。

②相続時精算課税制度の概念図



【相続編】

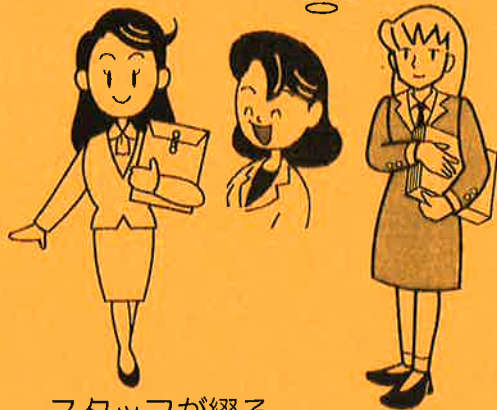
**Q** 相続した親の自宅があるのですが、今後、誰も住む予定がありません。これからどのようにすれば良いのでしょうか。

**A** ただ不動産を持っているだけでは、固定資産税のみがかかり、負担になりかねません。まず、自宅として利用しないのであれば、次はその土地を活かして賃貸経営ができるかを検討しましょう。賃貸の需要があるなら、アパートを建てて賃貸をすることが可能です。また、賃貸住宅に向かない立地であれば、相続した不動産は売却し、賃貸環境の良い立地や収益物件に買い換える等、売却や組み換えを考えましょう。まずは専門家に相談することをお奨めします。

所有しているだけではマイナスになるケースもあります。



## 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…

## されど飲食



M江です

この間、友人との飲み会があって

なかなか予約が取れないという和食のお店を用意してくれました。  
みんなには良いお店だったので、OKなんだけどね。

評判になりたい人か、勝負師なのか、知らない人なのかな。。。と思えて。

現場を経験してたので、つついお店に行くと、チェックしてしまうのですが。

このお店に行く数週間前と、その後日、自分史の中でも最高ランクの料理&お  
店を堪能して

いい店というのはたくさんあるけど、ここは別格だわ!!

と思ったほどです。

料理とスタッフさんとオーナーさんの気持ちがピラミッドの黄金律になるとそうた  
るのかなと。

今月は、そういうところに巡り合え、経験ができ、◎です。

とは言うものの、料理できない私なんですよね。。。

S藤です



## 塩ラーメン

先日、子どもと2人で、お昼にラーメン🍜を食べに行きました。  
子どもはしょうゆラーメンを、私は塩ラーメンを、それぞれ注文。  
私の注文した、塩ラーメンが先に運ばれてきて、のびないうちに食べよ〜っと、  
と思って

口にした瞬間、味がしない…うん？塩？味しない？

次にしょうゆラーメンが運ばれてきたので、子どもが食べてみると、「普通に美  
味しいよ」って

私も食べさせてもらおうと、うん、美味しい🍜

子どもに、私の塩ラーメンを食べてもらおうと、うん、味がしない🍜

まわりを見渡しても、みんな普通に食べてる…

まずそうに食べてるのは、私だけ🍜

店員さんに、勇気を持って聞いてみました「この塩ラーメン、味が薄い？ない？  
ようなんだけど…」

店員さん「こちらの塩ラーメンは、あっさりなんですよ🍜」と

ニッコリされると、もう何も言えず、「あ〜そうなんですか…🍜」

でも、確かに味がしないんです🍜

しかたないので、チャーシューとメンマだけ食べて帰りました。

あんなに大量に残したので、美味しくなかったと、分かってもらえるといいんで  
すが…🍜

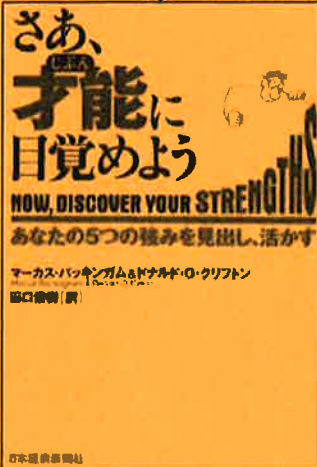


## 社長の独り言



最近の大学受験は、私の頃とはかなり様変わりしています。息子は高校3年生で受験戦争真っ只中？のはずですが、実はもう合格しています。AO入試です。といっても私はあまりよく理解はしていませんが、面接と小論文が主な試験のようです。面接は1ヶ月ぐらいいは、毎日夜まで学校で面接の練習をしていたようです。そして合格！たまたま大学時代の先輩の息子さんが私の息子と同じ歳で、同じ大学にAO入試で合格しました。その先輩も「こんなんでえーんかのー」と言われておりましたが、私も同感です。傍から見た感じでは、ほとんど受験勉強というものはしていません。でも、実力で行こうとすると構試を受けて、第1志望、第2志望、第3などなど何校も受験して、合格、不合格などなど、お金もかかるし、気も使うし、実際は大変です。もしかして、このAO入試での合格は親孝行！先日、この合格の話を聞いて、私の田舎の両親が、孫に合格おめでとう、を言いに、わざわざ広島まで出向いてきました。田舎の人間なので、広島駅で迷子になったようですが、たまたま大阪から帰ってきた娘と広島駅で奇跡的に遭遇し、無事に到着しました。その後、みんなでご飯を食べに行き、両親はトンボ返りですぐに田舎へ帰っていきました。息子たちも、両親も楽しい時間を過ごせたようです。両親は5〜6年ぶりぐらいの広島でした。これもAO入試効果！そして、合格後の息子といえは……今までの早朝から深夜までの部活から解放されて、朝はのんびり……夜は早くから帰って家でフラフラ……という毎日です。毎日「そろそろバイトみつけんといけん」がクチクセでなっています……その状態が1ヶ月以上続いていますか……

## 今月の一冊



さあ、才能（じぶん）に目覚めよう—あなたの5つの強みを見出し、活かす

マーカス バッキンガム ドナルド・O.クリフトン / 著  
日本経済新聞社 / 出版社 価格 1,728円



成功を収めたすべての人に共通するのは、自分の才能とその活かす方を知っていること。それがわかれば、欠点さえ強みになる。

さあ、あなたの眠れる強みは何か。

頑固さ、神経質といった欠点さえ、それが力を生み出すなら「才能」となる、という内容の本です。

私は、友人などから、よく頑固、と言われます。これが力を生み出すようなら才能？



- ・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-tt.co.jp](mailto:homemate@nakano-tt.co.jp)  
URL <http://www.nakano-tt.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！

