

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2016年3月



今月のトピックス



Q. 自己物件を賃貸し管理する場合、賃貸借契約書は必要なのか？

A. 法律上の義務はありません。貸主が宅建業者であっても同じです。



なぜ宅地建物取引業法を定めたの？

宅地建物取引業法（以下、宅建業法と略します）が制定されたのは、第二次世界大戦後です。戦後の未曾有の住宅不足がその最大の要因でした。また、戦後の経済復興に伴い、一般の宅地建物の需要が拡大し、その取引が盛んになったことも拍車をかけました。宅地建物の取引が増加すると、それに比例し、紛争や事故も激増しました。また、宅地建物の取引には、相当の知識、経験、資力、信用等が必要となります。しかし、宅建業法が制定されるまでは、誰でも自由にこの業界に参入できたこともあり、知識や経験もない者が自由に取引に従事したり、ひばくした住宅事情に付け込んで悪事を働く業者も少なからず存在しました。そこで、宅地建物という重要な財産の取引を安全に取扱い、宅地建物の円滑な流通と利用の促進を図るため、宅地建物の取引に関する規制の必要性が高まり、法制定の運動が起こりました。このような状況を背景に、昭和27年に宅建業法が制定されました。

どんな取引でも宅建業法が適用されるの？

されません。主に、宅地もしくは建物（建

宅地	原則：現に建物の敷地に供せられる土地 建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地 取引業		
建物	例外：用途地域内の土地（道路、公園、河川、広場、水路以外） ※地目や現況に左右されません。 建物の一部（マンションの分譲やアパートの一室など）を含みます。		
取引業	<table border="1"> <tr> <td>取引業と判断されやすいもの ・ 広く一般の者を対象に取引を行おうとする場合 ・ 利益を目的とする場合 ・ 転売するために取得した物件を取引する場合 ・ 自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとする場合 ・ 反復継続的に取引を行おうとする場合（現在の状況だけでなく、過去とこれからの予定等も含めて判断します）</td> <td>取引業と判断されにくいもの ・ 契約当事者間が特定の関係にある場合（親族間など） ・ 特定の資金需要の充足を目的とする場合（納税、買い替えなど） ・ 相続や自己使用目的で取得する場合（自己居住用住宅、事業者の事務所、工場、社宅など） ・ 業者に代理または媒介を依頼して販売しようとする場合 1回限りの取引として行おうとする場合（ただし、区画割りして行う宅地の販売等は1回の販売行為でも取引業にあたります）</td> </tr> </table>	取引業と判断されやすいもの ・ 広く一般の者を対象に取引を行おうとする場合 ・ 利益を目的とする場合 ・ 転売するために取得した物件を取引する場合 ・ 自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとする場合 ・ 反復継続的に取引を行おうとする場合（現在の状況だけでなく、過去とこれからの予定等も含めて判断します）	取引業と判断されにくいもの ・ 契約当事者間が特定の関係にある場合（親族間など） ・ 特定の資金需要の充足を目的とする場合（納税、買い替えなど） ・ 相続や自己使用目的で取得する場合（自己居住用住宅、事業者の事務所、工場、社宅など） ・ 業者に代理または媒介を依頼して販売しようとする場合 1回限りの取引として行おうとする場合（ただし、区画割りして行う宅地の販売等は1回の販売行為でも取引業にあたります）
取引業と判断されやすいもの ・ 広く一般の者を対象に取引を行おうとする場合 ・ 利益を目的とする場合 ・ 転売するために取得した物件を取引する場合 ・ 自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとする場合 ・ 反復継続的に取引を行おうとする場合（現在の状況だけでなく、過去とこれからの予定等も含めて判断します）	取引業と判断されにくいもの ・ 契約当事者間が特定の関係にある場合（親族間など） ・ 特定の資金需要の充足を目的とする場合（納税、買い替えなど） ・ 相続や自己使用目的で取得する場合（自己居住用住宅、事業者の事務所、工場、社宅など） ・ 業者に代理または媒介を依頼して販売しようとする場合 1回限りの取引として行おうとする場合（ただし、区画割りして行う宅地の販売等は1回の販売行為でも取引業にあたります）		

物の一部を含みます）の売買もしくは交換、または宅地もしくは建物の貸借の代理もしくは媒介をする行為で業として行う場合（宅地建物取引業といえます）に宅建業法が適用されます。

宅地建物取引業を行う場合、免許が必要なの？

例外があります。一定の条件を満たす信託会社・信託業務を兼営する金融機関は、宅建業の免許を取得しなくても、国土交通大臣に届け出れば、宅建業を営むことができます。さらに、国や地方公共団体などには、宅建業法の規定は適用されません。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



[相続編]

Q 実家を相続する場合、小規模宅地等の特例を利用できるそうですが、
なにか注意する点がありますか？

A 相続税を払うために住んでいる家や土地を売る。そんな事態を避けるためにぜひ活用したいのが、「小規模宅地等の特例」です。この制度は、相続により取得した土地のうち一定の面積までは土地の評価額を80%（または50%）減額することができるというものです。ただ適用には条件があり、質問のケースの場合、相続人の条件は、配偶者か同居している親族、いずれもない場合は持ち家のない親族であることなどがあり、特例を適用できない場合がありますので注意が必要です。

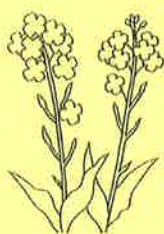
自宅の相続では、小規模宅地等の特例を受けることで大きな節税効果を期待できますので、もしもの時に慌てないように事前に専門家に相談しておきましょう。

項目	区分	対象面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地等	330㎡	80%
	特定事業用宅地等	400㎡	80%
事業用	特定同属会社事業用宅地等	400㎡	80%
	その他（賃貸住宅敷地・駐車場等）	200㎡	50%

[経営編]

Q 賃貸併用住宅を建てた場合、オーナー様として
なにか管理を行う必要はあるのでしょうか？

A オーナー様によって考え方は様々ですが、入居者募集から日頃の管理まですべてをお任せしたい、というニーズで不動産会社や管理会社に管理を委託することが増えています。管理方法にも不動産会社がオーナー様から賃貸住宅部分を借上げ、運営・管理を委託する一括借上げや、管理のみを不動産会社へ委託する管理委託などがあります。基本的にどちらもオーナー様の手を煩わせること無く、賃貸経営をすることが可能です。住宅会社や不動産会社に相談の上、ご自分にあった管理の方法を検討しましょう。



ひなまつり



卒業おめでとう



好評につき、
期間延長！！



火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2016年4月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222 もしくは(株)中野土地建物まで

M江です



タイヤがパンクした！

この前の大寒波の翌朝、車を動かし始めたら何か違和感が、、、
鉄が道路にあたっているような感触・・

車体が、右に傾いてるし！！



停めて見たら、ああ、もの見事にペしゃんこ。。。。

こんなペしゃんこ、自転車でしかみたことないぞ

バックして又、家のガレージにおさめ、
落ちつけ！ 落ち着け！ で、JAFに電話。



待っている間、頭ん中がぐるぐるんカオス状態。

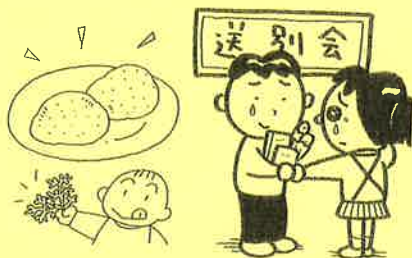
今日、車を使えるんだらうか、

せっかく中古のスタッドレスを安く手に入れられたのに・・・

4本のうち、1本新品っておかしくない！？

出費!!!!??

JAFに来てもらい、その場で修理完了



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・・・

たぶん2シーズンは持てるだろうけど、

過信しないよう気をつけて乗ってね。

と、言って帰っていかれました。

「ああ、、、よかった・・・」

ああおかしい。

起こったことはひとつ、タイヤがパンクしたってことなのに

はじめはダメージ受けて、困ったチャン

で、最後は良かった～でルンルン

感情次第で出来事を良いこと、悪いことにしているなど。。。。

思いが同時に過去に行ったり未来に行ったりして

吐き気がするっていうか

口から脳が出てきそうになった



社長の独り言



3月は引越時期のピークです。弊社でも入居、退去立会など予定が入っております。入居時はもちろんハウスクリーニング済みのお部屋を引渡しするのでとてもきれいです。ただ、退去立会時のお部屋は人それぞれです。きれいにされて出られる方から、残置物がたくさんで廃墟のようになったお部屋などまちまちです。それはともかく、今月末、大阪に住んでいる娘が引っ越しします。私が契約者になっているので、もちろん私が退去立会に行くことになります。それで、先日、大阪へ行き部屋のかたづけをしました。部屋はすごくきれいにはしていますが、大阪に約5年間住んでいたで、物も結構あり、すこしとけるとほごりもたまっています。いつの間にか付けている傷もあります。「この傷はどうしたん?」「あの汚れはいつ付けたん?」と聞いても、返答はあいまいなので、きっと心あたりはあるのでしょう。ただけばホコリができる状態です。管理している不動産業者さんも、私が同業者だということを知っていますので、恥ずかしい真似はできません。退去時にハウスクリーニング代等は取られるとはしても、なるべくきれいにして立会に臨みたいとは思っています。冷蔵庫、洗濯機、テレビ等は部屋に付いていたので、運ぶ必要はないのですが、それでも結構な量があります。引越し屋さんには頼んでいないということがあるので、つまりは私に運べというごとのようです。とりあえず車に積めるだけ積みましたが、傍からみるとかなりかっこ悪いです。娘は大阪でまだ仕事が残っているので、私だけ大阪から広島へ車で帰りましたが、SAへ寄る度に、まわりの人の視線を感じていたのは気のせいでしょうか。来週、退去立会です。

今月の一冊

「おしり」を鍛えると一生歩ける！ 寝たきり・腰痛・ひざ痛を防ぐ

寝たきり・腰痛・ひざ痛を防ぐ

「おしり」
を鍛えると
一生歩ける!

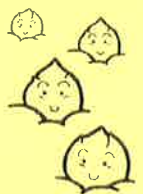
著者 松尾タカシ(左) 前田慶明(右)



松尾タカシ 前田慶明 / 著
出版社 池田書店 価格 1,296円

転ばない、ケガしない、痛くならない! 歩行困難な80代女性が山登りできるようになった! 1日10分! だれでもできる、かんたん筋トレ。「おしり」で健康寿命を延ばす!

- ・「おしり」で健康寿命を延ばす!
- ・5人に1人が要介護の時代 寝たきり生活平均10年
- ・おしりで人生が変わる!
- ・ふたたび山登りやスキーができるようになった。
- ・簡単なのに効く! おしりの筋トレ
- ・理想のおしりはどんな形?



- ・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

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!

