

ムラケン通信

-OWNERS NEWS-

2019.04.10 発行



入居率 **83.72%**
滞納率 **0%**

【2019年3月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫
ホームページ <http://www.muraken.com> メール info@muraken.com

民事信託①

今話題の「民事信託」。先日開催しました終活セミナーでも取り上げました。

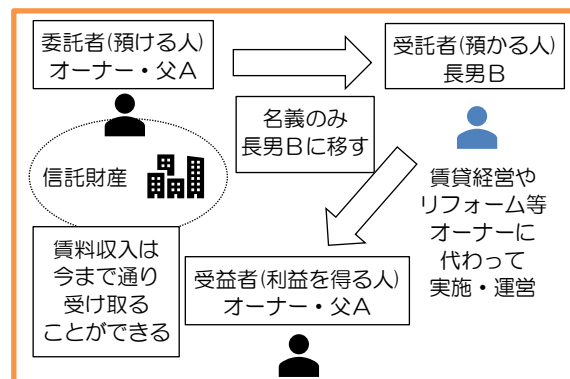
信託には大きく2つ、「商事信託」と「民事信託」があります。「商事信託」は、信託銀行や信託会社を利用し、投資などリスクのあるものを含みます。「民事信託」は営業を目的としない信託で、欧米では一般的ですが、日本ではようやく知られつつあります。「民事信託」の託す財産により、「家族信託」「ペット信託」「福祉信託」などと呼ばれます。

賃貸不動産オーナーが認知症になってしまうと 平均寿命が延び、認知症の人数も年々増加する中、認知症対策などが現行法では対応が困難となっています。もし何も対策をしないまま賃貸不動産オーナーが認知症になってしまうと、せっかく入居を希望する人がいても、新たに**賃貸借契約を締結することができなくなってしまいます**。同様に、大規模な修繕に必要な契約も締結することもできなくなってしまいます。

既に認知症になってしまった場合 成年後見制度を利用します。家庭裁判所に申立てをし、裁判所が後見人を選任します。後見人は最高裁が3月に「親族が望ましい」との考えを示しました。親族が後見人となった場合、弁護士や司法書士が後見監督人として付きます。後見人は被後見人に代わり不動産に関する賃貸借契約を行うことができます。《ただし》成年後見人の役割は財産を守ること、極端に言えば被後見人の財産を「1円も減らさない」ことです。被後見人以外への支出は認められないため、簡単なリフォームでも被後見人の口座から出金するのは難しく、入居募集が円滑にいかなくなります。

民事信託なら、思いを叶えることができます

例えば右例のような場合、賃貸不動産オーナーである父Aを委託者、長男Bを受託者として、信託契約を締結します。信託契約となる財産は自由に決めることができます。所有するすべての不動産でも、特定のアパートのみでも対象とすることができます。また信託契約を締結しても受益者をオーナー・父Aとしておけば、賃料収入はそのままオーナーAが確保することができます。



他にも「ペットを守る仕組みを作って、高齢になってもペットと暮らしたい」や「子どもに障がいがあるが、親が亡くなってもその子どもを守る仕組みを作っておきたい」など様々なケースで活用できます。

ただし**信託契約を締結するには、十分な判断能力が不可欠ですので、信託契約は元気なうちに締結しなければなりません**。

終活セミナー

2月24日(日)10時から、フローラメモリアルホール桜にて「民事信託」をテーマに開催いたしました。宅建協会仙南支部柴田ブロックの共催、テーマが話題の「民事信託」だったことから、不動産関係の方がみえられました。次回は「公的介護保険と民間介護保険の違い」をテーマに、5月の開催予定です。



桜まつりが開催中です



昨年の写真です

今年も「おおがわら桜まつり」が開催されています。土日は交通規制、平日も渋滞が予想されます。弊社にお越しの際はご注意くださいようお願いいたします。

不定期
掲載

賃貸管理日記

ある冬の日。若いご夫婦の入居者から「ドアの前で知らない猫が凍って死んでいる。役場に連絡したら、道路に出したら対処すると言われたが、触れない」と連絡が。カッチカチの猫を弊社で道路に出し、業者が速やかに回収していきました。こんなこともある賃貸管理、不定期掲載していきます。

弁護士が解決!! 不動産トラブル

「近隣トラブルと賃貸人の対応」

身近な

隣室の賃借人同士でトラブルがあり、当事者の一方から、トラブルを繰り返していた隣人の存在をなぜ知らせてくれなかったとクレームがありました。賃貸人としての責任や取るべき対応を教えてください。

まず、居住前からトラブルを起こすような賃借人が居住していることを知らせておく義務、つまり契約締結前の説明義務が認められるかということですが、「こういった隣人トラブルが発生しており、平穏な住環境が害されるようなことをあらかじめ知っている又は容易に知りえる場合」には、説明義務が生じると考えられています。そのため、今回の近隣トラブルが初めてか、それとも従前からトラブルメーカーだったのかによって、説明義務の有無は変わることになります。

次に、トラブル発生後に賃貸人としてどういった対応が必要かです。賃貸人は、貸した居住用の物件について、平穏な環境で居住させる義務があります。例えば悪臭や騒音、振動が生じているのであれば、その要因を排除する必要があります。しかし賃借人同士のトラブルでは、賃貸人が口出ししてもうまくいくとは限らず、介入することに躊躇しがちです。

過去の裁判例では、一方の当事者が怒鳴る、暴力を

ふるうなどの行為を繰り返していた事例において、賃貸人が契約を解除して明け渡しを求めなかったことが債務不履行であり、損害賠償責任が生じると判断されています。近隣の迷惑行為は、賃貸借契約の解除の原因となるとされているのです。とはいえ、契約の解除には信頼関係の破綻がなければならず、容易に解除は実現できません。

したがって、同様のトラブルを起こさないよう警告を重ね、いずれの賃借人がトラブルの原因で賃貸借契約を解除する対象なのか見極めつつ、改善しない態度が継続すれば記録に残し、改善の余地がないと感じれば法的手続きを取り、明け渡しを請求していく必要があるでしょう。

『全国賃貸住宅新聞』より抜粋

編集後記

平成に起こった不動産関連のニュースを調べてみると、平成の初めに三菱地所がニューヨークのロックフェラーセンターを買収していました。そんなことが起こっていた平成、皆様にとってどんな30年でしたでしょうか。ちなみに湾岸戦争もソ連の崩壊も、大学生の姪にとっては「歴史で習った」。ナポレオンや徳川家康と同じレベルでした。