No.19

プラチナパートナーズ

2021.08.10 発行

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

村建地所ＨＰ　　村建地所公式 LINE

入居率　88.89%
滞納率　0%
【2021 年７月末日現在】

民法改正から１年　家賃減額は

2020 年 4 月 1 日に改正民法が施行されてから 1 年。全国賃貸住宅新聞で【設備故障などにともなう家賃減額】について特集が組まれました。

貸室･設備などの不具合による賃料減額ガイドライン

〇貸室・設備に不具合が発生

↓ A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓ A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

※減額の算出方法は、日割り計算。免責日数は、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合に含まない日数を指す。
※入居者の善管注意義務違反に基づく不具合は除く。　（出典：日管協）

季節の変わり目に多いのが、エアコンの不具合です。事例では、入居者から不具合の連絡が来て取り替えまで 7 日間を要し、ガイドラインを参考に月額 5,000 円を 31 日で割り、要した 7 日間から免責日数の 3 日を引き、4 日間にあたる 645 円が減額金額として算出したとあります。

5,000 円÷31 日×（7 日－3 日＝4 日）≒645 円

意外に少ないと感じた方も多いでしょうが、通常修繕費のみで済むところ、家賃まで減額になるのです。

事例の中には、電気温水器の故障で、メーカーが生産を停止していたため設備を交換することになり、銭湯代なども含め 36,800 円を支払ったケースもあります。

日本賃貸住宅管理協会がガイドラインを公開していることで、減額の算出根拠が明確になり、入居者とオーナー双方とも協議で同意が得やすくなりました。しかし、公開していることで入居者がインターネットなどで改正民法やガイドラインの内容を把握し、それに基づいて金銭的補償を求めるケースが増えています。近年の入居者の権利意識の向上を考えると、家賃減額を求めるケースは今後も増えていくのではないでしょうか。

7 月 18 日（日）メモリアルホール柴田様に於いて、「今日から始める終活」と題して終活セミナーを開催いたしました。当日はフローラ様のお盆フェア＆お客様大感謝祭が行われており、沢山のお客様が来場されていました。セミナーは 13 時から開催し、今日から始める終活にはエンディングノートの作成が、必須であることを受講者の皆様にお伝えし、受講者の不安、心配事を質問したところ「健康」「介護」「お墓」等がありました。知らないことが心配につながります。今のインターネット社会では、知らないことは全部調べることが可能です。疑問が解決すれば心配がなくなります。終活は、人生 100 年時代を明るく、楽しく生き抜くために必要な活動です。終活には早すぎることはありません、どうぞ元気なうちに家族皆さんで終活をテーマに話し合いをしてください。

次回は 9 月 25 日（土）やすらぎホールしろいし蔵王で、JA みやぎ仙南様の主催で開催いたします。ご興味のある方は、ぜひお越しください。

大谷津　敏税理士
税理士法人
ユナイテッド・パートナーズ
仙台青葉事務所　所長

身近になった相続税

財務省の資料によりますと、令和元年度相続税の課税件数割合が 8.3%で課税件数は約 11 万人でした。平成 26 年までは課税件数割合が 4%台で課税件数は約 5 万人弱で推移しておりましたので、件数割合、件数とも倍以上に増えております。これは、平成 25 年度税制改正により基礎控除が引き下げられたことによる影響と考えられます。

ご承知のように、相続人が配偶者と子供 2 人の場合、課税財産が 4,800 万円を超える場合は、相続税の申告が必要となりました。確かに 4,800 万円といえば、富裕層の相続人のみにしかご縁がないものと思われます。

「いやいやうちは住宅ローンがあるから大丈夫」と思っていたら、意外な落とし穴があります。住宅ローン借り入れの際、金融機関の団信に加入されていませんか？ご主人が亡くなった際、残りの住宅ローンが免除される制度です。ご自宅、現預金、生命保険金を加算し、住宅ローンが無くなると、意外に基礎控除額を超えている場合があります。

エンディングノートを活用し、もう一度ご自分の財産内容をご確認されてはいかがでしょうか。

弁護士の ちょっと気になるコト

天野　智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は越境した竹木の枝や根の切除についてお話します。

現在の民法では、「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。」と定められており、裏を返せば自分の敷地に越境して伸びてきた枝を自分で切除することができないということを意味します。

他方、根については、「隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。」と定められており、自分の敷地に越境して伸びてきた根を自分で切除することができるということになっています。

このように，現在の民法では，越境した根は自分で切除できるのに越境した枝は勝手に切ることができません。そのため、越境した枝を処理するためには訴訟手続を経て強制執行手続を行う必要が生じますが、隣の家から伸びてきた枝を切るために訴訟を提起するというのは負担が大きいですし、木の枝と根とでそこまで差を設ける必要があるのかも疑問です。

現時点では施行されてはいませんが、令和３年に民法が改正され、このような枝の切除について新たな規定が設けられました。①竹木の所有者が催告後相当期間内に切除しないとき、②竹木の所有者が不明なとき、③急迫の事情があるときには、自分の土地に越境した枝を自ら切除することができるようになります。

ただ、施行後も各要件を充足するように準備が必要となります。越境した竹木の枝であっても他人の所有物だという点はお忘れ無きようお願いします。

動画配信中

ムラケンの
不動産大学

ムラケンの
終活チャンネル

編集後記

今号から大谷津税理士に寄稿いただきました！写真はＮＧでした！ご本人は似顔絵より穏やかな方です。