

新陽通信

2021年
春・夏号

昭和48年創業
不動産売買・賃貸・管理・リフォーム

SY 新陽興産株式会社



代表取締役 渡邊 将志
大分市牧2丁目10番15号(御霊神社前)
TEL097-551-1447/FAX097-556-3739
https://shinyokosan.com



不動産
プチ知識

賃貸物件の「火災保険」 はなぜ必要?



弊社では賃貸物件のご入居者様には、ご契約の条件として必ず「火災保険」にご加入いただきます。

よくある疑問としては「なぜ火災保険が必須条件なの?」というものです。というのも「**大家さんが火災保険に入っているなら、自分(入居者)が保険に入らなくてよいのでは?**」とも思えるからです。確かに、大家さんの火災保険を使えば大家さんに保険金がおります。しかし、実はその後、大家さんの**保険会社**から、火事を出した入居者に請求がいくことになるのです。

ここでさらに「日本では「**失火責任法**」という法律があり、そもそも火事を出した人は責任を負わなくてもよいはずでは?」という疑問を持たれる方がいます。実は、民法上、**二種類の責任**があるのです。一つ目は『**不法行為責任**』(※違法な行為で他人に迷惑をかけた場合の責任)というもので、これについては確かに失火責任法により逃れることができます。ですが、もう一つの『**債務不履行責任**』(※契約を約束通りに守らなかった場合の責任)について失火責任法は**救済してくれません**。ですから、入居者は、大家さんとの契約内容を守らなかったことを理由として、**賠償責任**を負うことになるのです。

これらの点についてネット上で正しく説明できているサイトはなかなか見つかりません。**不動産の賃貸**で何か分からないことがございましたら、いつでもお気軽にお問合せください。



行政書士渡邊まさし
法務オフィスより

遺書と遺言書は全くの別物です!

「遺書(いしょ)」と「遺言書(ゆいごんしょ)」の違いをご存じでしょうか。二つは全くの別物です。

まず、「**遺書**」ですが、“自殺をした芸能人の部屋から「遺書」が発見された”などと、**迫っている死**を意識した人が、残される家族へのメッセージなど自分の最期の気持ちを、**思うがまま**に書き綴った文章・手紙・メモなどの総称です。

それに対して「**遺言書**」は、単なる手紙ではなく、**法的な効力**を持つ文書です。大雑把な説明ですが、遺産の分け方について書かれた「遺言書」を持って法務局にいけば、それだけで不動産の名義を変えることのできる**法的な効力**を持っているのです。ですので、「遺言書」と**認められるための要件**は厳格に法律で定められています。したがって、例えば「長男に実家をあげるので、仏壇を頼みます」というように気持ちをただ書き綴っているだけの**手紙(「遺書」)**があったとしても、それだけでは法務局は不動産の名義変更の手続きをさせてくれないのです。

ということは、残される家族がもめないよう、また死後の相続手続きをぐっと楽にするには、「遺書」ではなく「**遺言書**」を作っておく必要があります。

ところが、「そろそろ『遺言書』を作っておいたら?」と高齢のご両親に言うと、「失礼な。**まだ死なんぞ!**」と言い返されたりするケースも。「遺書」と「遺言書」を**混同**されているんですね。「遺言書」の正しい意義と役割が広く世間に認知されればよいのと思います。



生前・死後の不動産活用や手続きについてのご相談は**初回無料**です。

【行政書士 渡邊まさし法務オフィス】
(新陽興産内)

社内あれこれ 永年勤続表彰【勤続30年】板井洋子社員



毎朝一番に出社し社内清掃に取りかかるのが板井洋子社員。

古い業者さんから「板井さん、あんた**まだおったんな!**もう何年になるんかえ?」と言われることもしばしばですが、この度、**勤続30年**となりました。本来であれば、長年のお付き合いのある方々もお招きして祝福の会を催したかったのですが、コロナ禍ということで社内での簡単な**表彰式**のみを行い、社長から記念品と金一封が贈呈されました。

板井社員「会社の雰囲気がよく、**子育て**をしていた当時は、前社長や奥さんの理解があり協力してくれて、働きやすく気が付けば30年経っていました。この仕事のやりがい、お客様から「**頼んで良かった!**」と言って頂けることです。これからも不動産を通じて皆様のお役に立てるよう**元気に**頑張ります。」

(※本人の強い希望で昔の写真を載せています)

