

“賃貸オーナーさまのためのお役立ち情報誌”

# 光陽満室新聞

2018年10月号

管理物件戸数

1,970戸

2018年9月末現在



今月の注目ポイント：賃貸住宅の防犯対策を考える  
新しい時代の空き家活用事例

## 光陽興産 株式会社

高岡市京田619

国土交通大臣(3)第7473号



**KOYO  
KOUSAN**  
KOYO MAKES YOU IMAGINE

光陽興産

検索

### ~今月の主な内容~

- P,1 お世話になります
- P,1 入居率地域1番を目指して
- P,2 今月のトピックス
- P,2 おすすめの一書
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー



## お世話になります

### これからを見据え、先手を打つ

紅葉の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。

すっかり秋が深まり、木々の葉も鮮やかに色づきはじめましたが、オーナーの皆さまはいかがお過ごしでしょうか。今年も猛暑、大雨、地震、台風と、幾度となく自然災害の脅威に見舞われました。幸い、弊社の管理物件において大きな被害はありませんでしたが、管理会社として「今まで通り」が通用しない時代になっていることを痛感しています。



また、今まで通りが通用しないのは、気候や自然災害の問題だけでなく、賃貸業界全体に対しても同様です。ますます拡大する物件の供給過剰、業界のIT化、社員の働き方改革等、我々の課題は山積していますが、「かつて」とらわれて「これから」に必要な対策を講じ損ねることのないよう、慎重に先を見越し、先手を打つ、細やかな対応を心がけていきます。オーナー様、入居者様、すべてのお客様の声をスタッフ間で共有し、来るべき繁忙期に万全を期してまいります。

取締役営業本部長 米納 克彦

## 入居率地域1番を目指して

### 洗濯物の部屋干し救世主！室内物干しで空室対策！

北陸の厳しい冬がもうすぐやってきます。今回は、これからの季節にぴったりの空室対策アイテム「室内物干し」をご紹介します。



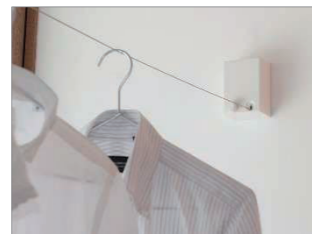
以前は外に干すことが当たり前の洗濯物でしたが、近年は部屋干しのニーズが上昇中。冬場や梅雨時期だけでなく、人に洗濯物を見られたくない女性や、服に花粉をつけたくない花粉症の方、黄砂やPM2.5を気にされる方など、「外に干したくない」というニーズが増えています。洗濯乾燥機の普及もあってか、「わざわざ外に干さなくてもいい」という考え方も浸透しつつあります。

室内物干しの魅力は、手間と費用が大きくなりがちな浴室乾燥機と比べ、小さな手間と費用で設置できる点です。取付場所は室内の天井もしくは壁ですが、最近は未使用時にスッキリ収納できるタイプも登場しています。



#### ①天井設置型

2本のポールに物干し竿を通して使用する。使わない時はポールを外すことも可。



#### ②壁設置型

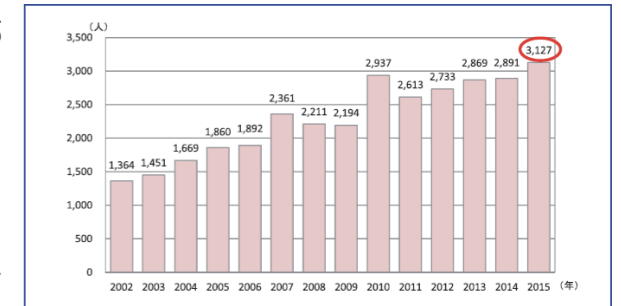
使用時は本体からワイヤーを伸ばし、洗濯物を吊るす。普段はシンプルな「箱」。

これらの設備の本体金額は数千円～3万円程度。手軽な空室対策はもちろん、長期入居を促す対策としてベランダのない部屋や更新をしてくれた入居者にプレゼントしてもよいのではないのでしょうか。

## 今月のトピックス

### 増え続ける孤独死・・・修繕費・家賃損失のリスクに備えるには

内閣府調査によると、2000年に300万人だった65歳以上の独居高齢者は2015年には約600万人と倍増し、それに伴い「孤独死」も激増しています。日本少額短期保険協会の「孤独死現状レポート」（2018年3月）によると、東京23区内の65歳以上の孤独死者数は、2002年の1,364人から2015年には3,127人に増加。遺体発見までの平均日数は、男性が18日、女性が15日となっています。

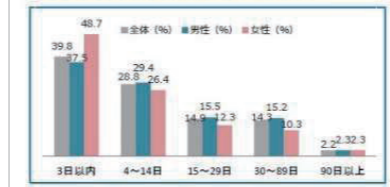


東京23区内の65歳以上の孤独死者数の推移

#### 発見までの日数と男女比 (n=1526)

	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体 (%)	39.4	28.4	14.4	14.3	2.2	17
男性 (%)	37.5	29.4	15.5	15.2	2.3	16
女性 (%)	40.9	25.4	12.3	10.3	2.3	15

#### 男女別発見期間の割合

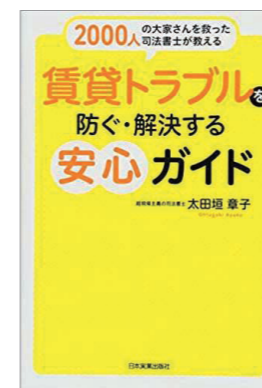


賃貸オーナーにとって孤独死のリスクは非常に大きいです。前述のレポートによると、孤独死者の残置物処理費用や原状回復費用の合計額は平均で60万円前後になります。この費用について、連帯保証人がいれば請求することができますが、借主の故意過失による損耗とは認められにくく、国交省のガイドラインから考えても全額を請求することは難しいと思われます。相続人への請求も可能ですが、相続放棄をされてしまえば、貸主の自己負担となる可能性が高くなります。また、これらの交渉には時間がかかるケースが多く、その間数ヶ月間の家賃損失と資産価値の減少という厳しい現実があります。

こうした状況に対し、最近では保険会社各社が「孤独死保険」というものを取り扱うようになりました。アイアル少額短期保険(株)が提供する「無縁社会のお守り」というサービスは、1戸あたり月額300円の保険料で、原状回復費用100万円、家賃損失200万円まで保証するという内容となっております。孤独死は今後ますます増加することが予想されます。今後の対策を検討されたいというオーナー様はぜひお気軽にご相談ください。

## おすすめの一書

### 『2000人の大家さんを救った司法書士が教える 賃貸トラブルを防ぐ・解決する安心ガイド』 太田垣 章子 (著)



著者の太田垣氏は、司法書士として、アパート・マンションの賃貸トラブル対応にすべての力を注ぎこみ、15年間で2000件以上の問題を解決に導いてきました。徹底した現場主義を貫き、常にトラブルの現場へ足を運び、借借人と対峙するその仕事ぶりは、多くの大家さんから信頼を集めています。そんな著者が、「もうこれ以上、苦しむ大家さんが増えないように……!」という思いを込めて書いたのが本書です。

アパート・マンション経営は、同時多発的に発生するトラブルとの戦いでもあります。しかし、そのトラブルの多くは「知識さえあれば、防げることが多い」と著者はいいます。

本書は、現場を知り尽くした著者だからこそ書ける31の事例を紹介しながら、賃貸トラブルの予防策と解決法を解説するケースメソッドです。事例は、臨場感あふれる内容になっているので、状況をリアルに想像でき、「もしも」のときのイメージトレーニングができます。また、予防策と解決法は、著者が現場で身につけた“手強い借借人”との交渉テクニックも豊富に紹介しているので、「いざ」というときに役立つ知識が満載です。ぜひご一読をおすすめします。





富山店 管理営業  
植竹 伸明

## 賃貸住宅での防犯対策を考える！ ～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

警備会社大手のALSOKが20歳から69歳までの男女を対象に「空き巣被害に関する意識調査」を行いました。その結果、「自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験がある」と回答した人が17.7%もいることがわかりました。

しかし、「空き巣に入られた後、転居したり空き巣対策をするなどしたか」との質問には約半数が「対策していない」と回答しています。対策をしたと答えた人の中では、「鍵を交換した」「鍵の数を増やした」が最も多く、「転居した」「防犯ガラスに変更した」「防犯カメラを設置した」が続きます。

これらのアンケート結果を基に、賃貸住宅での防犯対策について検討したいと思います。

賃貸住宅の入居者様ができる空き巣対策とは、「補助錠を付けるなどして鍵を増やす」、「防犯フィルムを窓ガラスに貼る」、または「それらが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになることも考えられます。

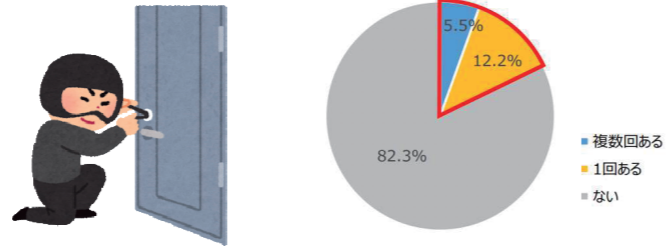
賃貸住宅のうち、特に単身者向け物件は狙われやすい要素が幾つか揃っているとされます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約3分の1を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。単身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。最近では隣人同士の近所付き合いがあまりなく、特に単身向けでは顕著です。近所付き合いの多い地域では見知らぬ顔がいると自然と注意が払われるため、泥棒も入りにくいですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅ではその心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

オーナー様の物件を空き巣が入りにくい物件にする対策について整理します。基本的には、管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物がたまるため）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めていただければ幸いです。

**【ご相談・お問合せ】オーナーさま管理ご相談窓口**  
高岡店：林 富山店：植竹

Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られたことはありますか。  
(回答者数600人、単数回答)



Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られた後、あなたは転居したり空き巣対策をするなどしましたか。  
(回答者数106人、単数回答)



Q. 具体的な対策内容は。  
(回答者数56人、複数回答)

1	鍵を交換した	21.7%
1	鍵の数を増やした	21.7%
3	転居した	15.1%
4	防犯ガラスに変更した	11.3%
5	防犯カメラを設置した	10.4%

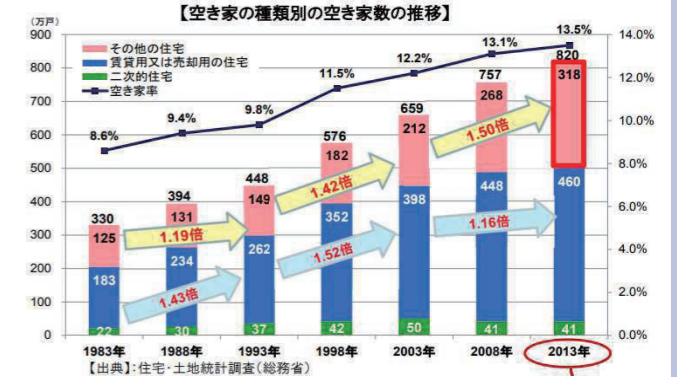
出展 ALSOK「空き巣被害に関する意識調査」

## 増える空き家問題への対策 新しい時代の空き家活用事例！

昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。

### 【空き家が増えている理由】

総務省発表の「土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は「人口減少」と「高齢化」です。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えていきます。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも費用がかかり、売却予定がない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えています。逆に50%弱は対処できていない場合が多いため、ますます空き家が増える現状です。



### 【民間による新しい空き家活用方法とは】

#### ① 新たな居住用賃貸

1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸するのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにします。

#### ② 古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えています。民泊です。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます。一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

#### ③ 格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした、最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する責務が負われ、管理を怠った場合はペナルティーまで課せられます。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。地域の信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。



## 相続相談コーナー

Q. 相続を円滑行うために、まず最初に何をすればいいのでしょうか？

A. 所有財産を把握するために「財産目録」を作しましょう

財産の種類		財産額 (課税価格)	配偶者	子1	子2	子3
自宅	土地	10,000万円	10,000万円	万円	万円	
	建物	4,500万円	4,500万円	万円	万円	
その他①	土地	11,000万円	万円	11,000万円	万円	万円
	建物	10,000万円	万円	10,000万円	万円	万円
その他②	土地	4,000万円	4,000万円	万円	万円	万円
	建物	5,000万円	5,000万円	万円	万円	万円
自社株		万円	万円	万円		
上場株式・有価証券等		8,000万円	<b>見本</b>	万円	4,000万円	4,000万円



### 1、まずは所有財産を把握する

自分はどんな財産をいくら持っていて、その財産は相続税評価額にしていくらになるのかということを知ることが可視化 = 見える化する ことから始める必要があります。

長男と次男を平等に分けたいと思ってあれこれ悩んでも、どんな財産をいくら持っているのかを把握していなければ、何と何を分ければ平等になるのかを考えることができません。また、財産の中には、現金のように分けやすい財産もあれば、不動産のように分けづらい財産もあります。

自分の財産の内訳として、分けやすい財産が多いのか、分けづらい財産が多いのかによって、とるべき対策が変わってきます。

### 2、財産目録を作る (何が・どこに・どれくらい)

とはいえ、財産状況は常に変わりますので、生前対策に使用するための財産目録は、相続申告の際に作成するもののようにきっちりとしている必要はありません。下記3点を一覧表にする程度のもので結構です。

#### ①財産の名称

株や投資信託の銘柄・銀行名や口座番号・物件名等



#### ②保管場所

預け入れている証券会社名・通帳などの保管場所・物件の住所等



## 相続相談コーナー

### ③作成した時点での評価額

相続税評価額を計算

しかし、たったの3点でもこれを一覧表にするという作業は、なかなか大変な作業になります。

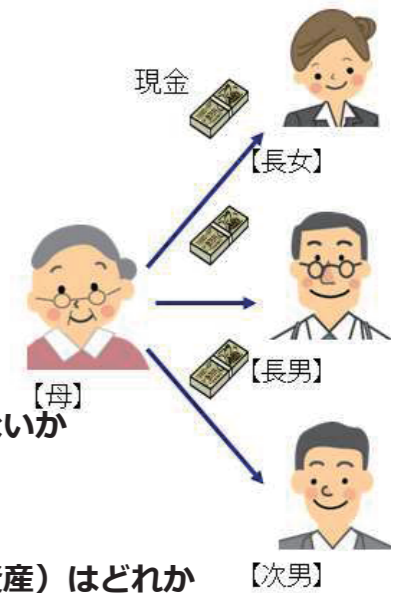
財産を持っている本人ですら大変な作業ですから、もしこの作業を行わないまま相続が発生してしまったとしたら、相続人の苦労は並大抵ではありません。つまり、<どこ>に<なに>があるかわからない状況から始めなければならないのです。



### 3、目録の作成で課題が見えてくる

財産目録を作成すると、下記のようなことが見えてきます。

- ①相続があった場合、相続人同士の間でうまく分割できそうか
- ②配偶者や子供に生前贈与できる資産はどれか
- ③相続時まで評価額が高騰する可能性のある資産はどれか
- ④配偶者の老後のために確保しておくべき資産はどれか
- ⑤貸地などで低収益となっている資産や有効活用できるものはないか
- ⑥仮に現時点で相続があった場合、どの程度の税額となるか
- ⑦相続があった場合、納税に充てられない資産(処分できない資産)はどれか

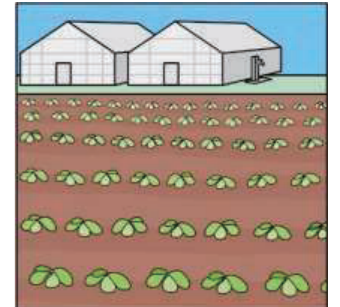


など

財産目録を作成した上で、上記のような項目について対策を練っていきます。

そして、一度作成した財産目録は、年に一度見直していきましょう。

どのように作成したらいいかわからない、自分で作成するのが面倒...という方はお気軽にご相談ください。



不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

高岡店：林 富山店：植竹



# 店舗紹介

不動産のことならお任せください！  
私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

## 高岡店



〒933-0874  
高岡市京田619  
**TEL : 0766-25-1110**  
FAX : 0766-25-1119

## 富山店



〒930-0887  
富山市五福8区3548-14  
**TEL : 076-444-9988**  
FAX : 076-444-9977

**営業時間** 09:30~18:00

**定休日** 水曜日

光陽興産はお客様の資産運用のために  
専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします

### ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について

- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください

お問い合わせ先：光陽満室新聞事務局  
**TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977**  
**MAIL : info@koyo-f.jp**