

“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11月号

管理物件戸数

1,970戸

2018年10月末現在



**今月の注目ポイント：自然災害時における賃貸オーナーの責任とは？
急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！**

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 今月のトピックス①
- P,2 今月のトピックス②
- P,2 イベントのお知らせ
- 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
- P,6 ソリューションコーナー

お世話になります

富山マラソンで改めて感じた地元の魅力

晩秋の候、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。



立冬を迎え、冬の到来を感じる今日この頃ですが、オーナーの皆さまはいかがお過ごしでしょうか。私事で恐縮ですが、先月行われました富山マラソンに初めて出場しました。普段はほとんど運動などできていないのですが、地域のスポーツ振興とスポーツを通じた社会貢献活動としてサニーライブグループが協賛していることもあり、チャレンジすることにしました。

本番に向けて少しずつ練習を重ねてきたものの、フルマラソンは完全に未知の領域であり、当日まで不安でいっぱいでした。正直、途中何度もリタイアしようかとも思ったのですが、高岡から富山にいたるまでずっと沿道から聞こえる地元の方々の応援がとても温かく、その声援に後押しされ何とか最後まで走り切ることができました。

きれいな景色や休憩所で提供されたおいしい食べ物も富山の素晴らしい魅力ではありますが、何よりそこに住む人の温かさが一番の魅力であると、今回のマラソンを通して実感しました。地元へ愛され、永続して発展する企業を目指していこうと、改めて決意をした次第です。

取締役営業本部長 米納 克彦

今月のトピックス①

入居者に人気の設備ランキング2018

2018.10.15「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

| 単身者向け | ファミリー向け |
|-----------------|--------------------|
| 1 インターネット無料 | 1 インターネット無料 |
| 2 宅配ボックス | 2 追い焚き機能 |
| 3 エントランスのオートロック | 3 エントランスのオートロック |
| 4 備え付け家具・家電 | 4 宅配ボックス |
| 5 浴室換気乾燥機 | 5 システムキッチン |
| 6 ホームセキュリティ | 6 ホームセキュリティ |
| 7 独立洗面化粧台 | 7 ガレージ（屋内／屋外） |
| 8 防犯カメラ | 8 ウォークインクローゼット |
| 8 ウォークインクローゼット | 9 浴室換気乾燥機 |
| 10 システムキッチン | 10 太陽光パネル（入居者個別売電） |

やはり今年も強いのが「インターネット無料」。3年連続で単身・ファミリーともに1位となりました。新築物件の6割がインターネット無料という調査結果もあり、もはやネット無料は当たり前前の時代になりつつあります。昨年急上昇した「宅配ボックス」は今年も人気。今後注目したいのは、単身者向けで前回圏外から4位に食い込んだ「備え付け家具・家電」です。

今月のトピックス②

入居者に人気の設備ランキング2018

2018.10.15「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「この設備がなければ入居が決まらない」TOP10

| 単身者向け | ファミリー向け |
|------------------|------------------|
| 1 室内洗濯機置き場 | 1 室内洗濯機置き場 |
| 2 TVモニター付きインターホン | 2 独立洗面化粧台 |
| 3 独立洗面化粧台 | 3 追い焚き機能 |
| 4 洗浄機能付き便座 | 4 TVモニター付きインターホン |
| 5 インターネット無料 | 5 洗浄機能付き便座 |
| 6 エントランスのオートロック | 6 システムキッチン |
| 7 備え付け照明 | 7 エントランスのオートロック |
| 8 宅配ボックス | 8 インターネット無料 |
| 8 ガスコンロ（二口／三口） | 9 ガスコンロ（二口／三口） |
| 10 システムキッチン | 10 エレベーター |

室内洗濯機置き場が単身・ファミリーの両方で初めて1位に。防犯上の理由で室外での洗濯を避けたい女性が多く、また、台風や豪雨の被害を受けてしまうので室外設置は敬遠されます。独立洗面台、洗浄機能付き便座、TVモニター付きインターホンなども双方で上位にランクインしていますが、富山県の多くの物件でも「あって当たり前」という状況になりつつあります。

イベントのお知らせ

12月16日(日)「KOYOオーナーズフェスタ2018」開催決定！

以下のとおり、オーナー様向けイベント「KOYOオーナーズフェスタ2018」を開催します！

| | |
|-------|---|
| 【日にち】 | 2018年12月16日（日） |
| 【時間】 | セミナー：15:30～17:10（15:00受付開始） 懇親会：17:30～19:30（17:00受付開始） |
| 【参加費】 | セミナー：無料 懇親会：大人1名……………3,000円 子供1名（中学生以下）…1,500円 |
| 【会場】 | ANAクラウンプラザホテル富山 |



※懇親会は弊社の管理オーナー様限定になります。

セミナーでは、プリンシプル住まい総研 所長 上野典行氏による特別講演と、弊社の新規事業について発表させていただきます。懇親会では、おいしい食事をお楽しみ頂きながら、豪華景品が当たるビンゴ大会なども企画しております！

たくさんのオーナー様のご来場を、社員一同心待ちにしております♪



富山店 管理営業
植竹 伸明

自然災害時における賃貸オーナーの責任とは？

今年は台風や地震などの自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や入居者の方々に大きな被害がでています。今回は、自然災害時の所有者としての責任について、改めて考えて頂く機会にしたいと思います。

オーナー様と入居者様との間で取り交わす賃貸借契約書の中には、地震・火災等の自然災害による被害について貸主の責任を負わないと記載されています。当然、オーナーは責任を負う必要はないのでは、とお考えになるかもしれませんが、過去の判例などを見ますと、こうした自然災害において、貸主の責任を負わないと記載された賃貸借契約書を取り交わしているにも係らず、賠償命令を受けているケースが存在しています。中には、入居者の方が亡くなった場合など、1億円以上の賠償を命じられている事もありました。自然災害の被害において、どの様な場合に賠償命令が下っているかについてご説明します。



1995年に発生した阪神淡路大震災での事例では「建物に何らかの瑕疵が存在し、これを放置したことにより発生した被害は所有者である賃貸オーナーが責任を負う」という判例がありました。これは、民法717条にある「土地の工作物害に瑕疵（欠陥）があることによって生じた被害は、所有者が損害を賠償しなければならない」（工作物責任）という条文が根拠になっています。法律上は、賃貸物件のオーナーに対して、所有者の管理に故意や過失がなくとも責任を負うべしという厳しい責任（無過失責任）を課していました。

ここでいう「建物の瑕疵（欠陥）」が何を意味するかが問題です。正直、専門家の間でも完全な答えは出ていませんが、多数派側の意見では「建物が建築された時点での耐震基準をクリアしているか否かによると言われます。

建築基準法は、過去の地震の被害状況を受けて、その耐震性の基準を何度も変更してきていますが、対象となる建物が建築された際に定められていた耐震性があれば、「建物に瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築当時に法的な建築確認を受け、完了検査に合格していれば地震で建物が倒壊して死傷者が出て、所有者はその責任を負わないこととなります。

しかし、少数派の意見では「日本では現実に震度7以上の地震が発生することが予見出来ている前提では、新築当時の耐震基準ではなく、過去の大型地震と同等の地震に耐えられなければ瑕疵に当たるとする見解もあります。もちろん、この予測できる観点での基準をクリアするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をする事になります。

また、災害による建物の損傷から家賃が減額される点についても考えなければならぬポイントです。現在の民法では、借主の過失によらないで、賃貸物件の一部が滅失した場合には、借主はその部分の割合に応じて、家賃の減額を請求することができる（民法第611条第1項）とあります。ここでいう「家賃の減額を請求できる」という言葉は、借主が貸主に申し出をしない限り、借主は家賃の全額を支払うことになるという点が問題になります。

それが、今度の民法改正では、借主の責めに帰すことができない（責任ではない）理由によって賃貸物件の一部が使用できなかった場合には、その部分の割合に応じて減額されるという文言に変わりました。つまり、借主が請求するまでもなく、当然に家賃は減額されるということになったという意味です。借主の責任でなく、賃貸物件の一部が使用できなくなれば、貸主にはその部分の修繕義務が生じると同時に、借主の申し出がなくても、貸主には家賃を減額する義務が発生することになります。

昨今、地域行政が、耐震基準診断を無償で行ったり、耐震工事に補助金を出すという市区町村も出てきました。ご自身の建物の強度に不安がある方は、公の制度を利用して、ぜひ耐震補強工事を行う事もお勧めします。



【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

急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！

ご存知の通り、日本の人口は既に減少しはじめ、世帯数においても、とうとう来年2019年に5307万世帯をピークにして、2035年には4956世帯にまで減少すると予測されています。あくまで住んでいる世帯数です。平成25年の住宅・土地統計調査では、すでに賃貸住宅の空室が20%以上を占め、今後さらに空室が増加していく事は、誰もが周知予測できる事になりました。国策でも、訪日外国人旅行者、外国人留学生、外国人労働者の受け入れを、急拡大していく動きが本格化してきました。今回は、新たな借り手として、改めて外国人賃貸について考えてみましょう。

【外国人受入拡大の方針】

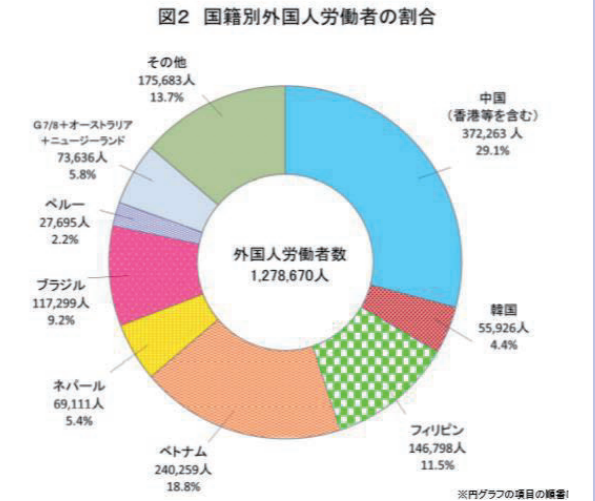
総務省統計局の外国人登録者数で見ると、2017年末時点で外国人登録者は256万人超。ここ10年間で約40万人以上増えています。単に登録しているだけでなく、日本で働いている外国人も急増しています。厚生労働省の外国人雇用状況の届出状況でみると2017年末時点で約128万人にて、ここ10年間で2倍以上まで膨れ上がっています。国の施策では、訪日外国人旅行者（2017年2,869万人→2020年4,000万人）、外国人留学生（2010年14万人→2020年30万人）、外国人労働者（+50万人）と、大きく増加させる計画です。欧米諸国に合わせた、外国人受け入れを積極的に行う方針です。

【外国人賃貸の課題】

①言語。入居後のコミュニケーションが取りにくく、不動産管理業者も対応できないため、トラブルを起こしやすいのではないか。②金銭。収入が不安定で、家賃回収ができなかった場合あるいは支払いが遅れた場合に対策が打ちにくいのではないか。③生活習慣・ルール違い。騒音や臭い、ゴミ出し、また家賃・原状回復の精算がないままに突然帰国してしまうのではないか。さらに複数の同居人を置く、転貸するなど契約違反をするのではないか。④保証人を取りにくいのではないか。

【外国人賃貸のメリット】

①築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。②土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。③家賃のかさむ貸しにくい広めの物件を複数人員での入居にて家賃総額を保てる。1ルームに2名以上の入居の事例もある。共益費を多く収受する。④同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。⑤夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。



外国人労働者の受け入れ数

| 分野 | 期間 | 人数 |
|----|---------|----------|
| 介護 | 毎年 | 1万人程度 |
| 農業 | 2023年まで | 最大10.3万人 |
| 建設 | 2025年まで | 30万人以上 |
| 造船 | 2025年まで | 2.1万人 |
| 宿泊 | 2030年まで | 8.5万人 |

※政府試算

【これからの外国人賃貸対応策】

- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案（シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー）
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

Q. 一人暮らしの母親が高齢者施設に入所しています。今まで一人で住んでいた自宅をどうするか迷っているのですが。

A. 住まなくなってから3年目の年度末までに売却すれば居住用不動産を売却した場合の特別控除が受けられます。将来、他の親族の利用などの特別な理由がない場合、売却を検討してみてもいいでしょうか？

5年前にご主人を亡くしたAさん。娘は夫の持ち家住まい、自宅はAさんが相続することになり一人暮らしになりました。ある日、家の中で転倒し、骨折して入院したのをきっかけに、また同じことが起こっては大変と思い、高齢者施設に入所することに。思い出がある自宅に、いつか戻りたい、と思いながら自宅も荒れていく中・・・Aさんにとっては大きな悩みのタネになっていました。

■長期の空き家になる前に売却することで、受けられるメリットがあります。

居住用財産の売却特例



通常、不動産を売却すると、金額に応じて譲渡税がかかります。しかし、住まなくなしてから3年目の年末までに売却すれば、3,000万円の特別控除が受けられることとなります。

また、所有されていた期間が10年を超えていれば、住民税・所得税ともに、軽減税率を適用することができます。何もせず長期で所有していると、固定資産税やメンテナンスの費用も発生するので、将来を考えると取り壊しなども考えていかないといけません。

※適用には注意が必要

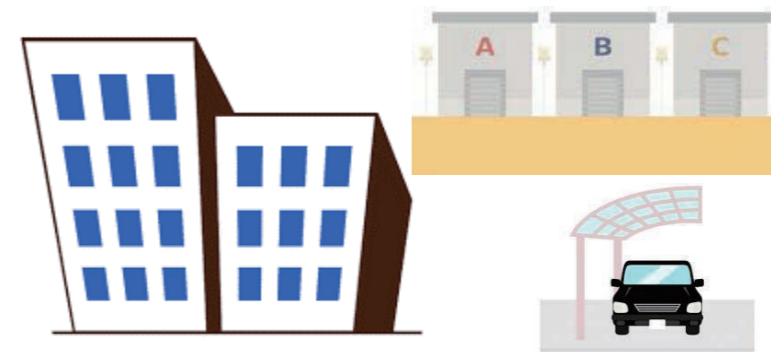
特例の利用には、上記に上げた期間・期限などと同時に、確定申告をしなければいけないなどの条件があります。ご自身の資産をムダにしないために、ぜひ細かな精度を確認して進めてください。

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

火災保険を上手に使って物件の価値を保ちましょう

修繕には、大きく分けて経年劣化と自然災害があります。台風の後には物件確認を行った際に雨戸が外れている、看板が落ちている、ガラスが割れていた、非常階段のドアが閉まらなくなった・・・なんてことがあると思います。また、落雷によって揚水ポンプが故障し火災受信機の基盤が焼けてしまう、などのトラブルも起きています。そんな災害による修繕の場合、火災保険を適用できるケースがあります。ぜひ、火災保険が適用できるか確認してみましょう。

災害が起きる前に



どのような場合に保険がおりるのかを理解しておく必要があります。ご自身の契約書を確認してみてください。敷地内の倉庫・自転車置き場、駐車場のカーポートなども保険の対象なのか確認しましょう。

自然災害後に確認すべき4つのポイント

- ①全体写真や接写の写真など、写真をたくさん撮っておきましょう。
- ②改修工事の見積り金額すべてが保険の適用にならない場合があります。
- ③保険金額の滞納や過去に保険会社へ同様の修繕工事の報告をしていないかなど、確認しましょう。
- ④工事業者に見積もり依頼する場合、損害調査の写真や状況調査書類なども合わせて作成してもらいましょう。



修繕のついでに・・・

台風の後には雨樋が外れたり、瓦屋根が剥がれたりなどの工事の場合は、火災保険の適用範囲内となるケースがあります。その際に足場台などの費用も出ることが多いので、ついでに外壁塗装の工事を一緒にしてしまうなどの工夫で修繕費用負担を減らすこともできます。是非検討してみてください。



店舗紹介

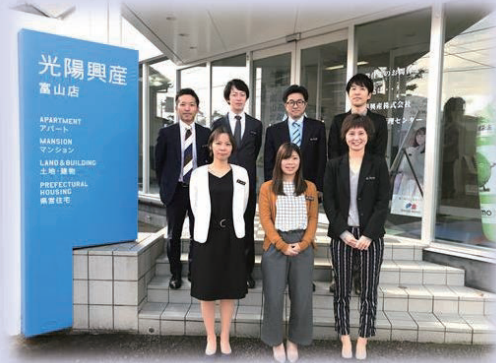
不動産のことならお任せください！
私たちは“住まい”を通じて地域社会に貢献します！

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

お問合せ先：光陽満室新聞事務局

TEL : 076-444-9988 FAX : 076-444-9977

MAIL : info@koyo-f.jp