

“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

2019年9月号

管理物件戸数

2,035戸

2019年8月末現在



今月の注目ポイント：賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？
民法改正後の賃貸借契約の適用法令について



光陽興産株式会社
SUNNY LIVE GROUP

本社・高岡店 高岡市京田619
富山店 富山市五福8区3548-14
国土交通大臣(3)第7473号

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,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

相続のサポート事業をはじめます

秋晴の候、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。

暑い夏が過ぎ去り、朝晩はめっきり涼しくなりました。季節の変わり目ですが、お変わりありませんでしょうか。富山県にお住まいの方はご存知かと思いますが、この秋、高岡市のイオンモール、富山市のファボーレがそれぞれ大規模増床工事を終えてリニューアルオープンします。北陸・富山初出店のお店も多数あり、賃貸需要も活気づきました。人口減少や労働力不足といった問題もありますが、少しでも富山県の経済が元気になり、若い人たちに魅力ある場所になればと思います。



話は変わりますが、弊社は今秋から「不動産相続の相談窓口」という看板を掲げ、相続に関するサポート事業を開始いたします。私自身もこの半年間、相続について勉強させて頂き、不動産会社が相続に関わることの重要性を改めて実感しました。今後、勉強会を定期開催してまいります。ぜひお気軽にご参加頂けますと幸いです。

取締役営業本部長 米納 克彦

入居率地域1番を目指して

空室の清掃を全スタッフで行いました！



当社では夏と冬の年2回、管理させていただいている物件の空室の清掃・点検を、各店舗の全スタッフで行っています。

今年はお盆明けに実施しました。炎天下の中の作業でしたが、新入社員から拠点長まで全員でお部屋を綺麗にし、不具合箇所の点検を行ないました。



隅々まで拭き掃除をする植竹さん



笑顔でモップをかける田邊さん

この時期は短い期間の空室でも、小虫が発生したり、排水トラップが干上がったりとお客様の印象に関わる問題が発生するケースが多く見受けられます。お客様をご案内した際に気持ちよく内見いただけるよう、細かな箇所までチェックしました。

1日でも早く空室が解消できるよう、全社的な取り組みとして営業スタッフだけでなく、全スタッフで実施しています。入居率の改善は、小さいことの積み重ねが重要だということを肝に銘じ、引き続き質の高い物件管理を目指してまいります。

今月のトピックス①

「不動産相続の相談窓口」富山店にて今秋スタート！

この秋、弊社は「不動産相続の相談窓口」事業を新たに開始します。「不動産相続の相談窓口」とは、全国で約200社が加盟する不動産のプロによる相続サポートのネットワークです。弊社は本年4月に加盟し、約半年間にわたって準備を進めてまいりました。



不動産相続の相談窓口が目指すものとは

われわれが目指すのは、「もめない相続」です。残念なことに、人の死をきっかけに起こる相続において、遺産分割をめぐるトラブルは後を絶ちません。それは相続税がかかる・かからない、遺産の多い・少ないに関わりません。では、身内で起きる相続が、なぜ「争族」になってしまうのでしょうか。

日本人の家計資産の7割は不動産と言われ、相続において不動産資産をどう扱うかということが大きな問題です。しかし、現金や証券等の資産と違い、不動産には「価値がわかりにくい」「分けにくい」という二つの課題があります。この課題に対して皆さまをサポートできるのは、弁護士や税理士ではなく、われわれのような“不動産のプロ”であると考えます。

「相続勉強会」を定期的で開催します

「不動産相続の相談窓口」では定期的に勉強会を開催します。相続の問題は、できる限りご本人やご家族で解決することが理想です。相続についての基礎知識をはじめ、資産の分け方、遺言ののこし方、相続に備えてしておくべきこと、相続税と節税の対策方法、不動産の評価と活用方法など、実際の事例も交えながらお伝えします。詳細は追ってご案内させて頂きます。



今月のトピックス②

全国賃貸住宅新聞にセカンドキッチンの記事が掲載されました

2019年8月12日付け全国賃貸住宅新聞トレンド面に、入居者専用食堂「セカンドキッチン」の記事が大きく掲載されました。

家賃の値下げやフリーレント、設備投資といった従来のオーナー様に負担を強いる空室対策ではなく、管理会社が主体となって管理物件全体の付加価値を高めるため、弊社は本年4月にセカンドキッチンを開業しました。うれしいことに、五福エリアで部屋探しをしている内見者の成約率は9割を超えており、新規管理受託のお話も頂いております。

今後は学生と社会人が交流できるコミュニティの場を作る計画も立てています。



オーナー様や入居者様から新鮮な野菜や魚をお裾分けいただき、セカンドキッチンで振る舞いました！
有難うございます！！



賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

ここ数年、地震、台風、豪雨、大雪など、自然災害が頻発しています。どんなに備えをしても、突如襲ってくる災害を回避することは難しく、また、事故や事件のような人為的な災害も起こります。そんな想定できない被害に対して最も有効なのは、やはり保険です。今回は、賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険についてまとめてみました。

建築時に金融機関や建築会社に薦められた保険にそのまま入っただけで、どんな内容が保証されているかよく分からないという方もいらっしゃるかと思います。災害や事故が起こった時に慌てて保険証券を探すという話も良く聞きます。特約事項が未加入だったり、時価補償しかされずに古い建物が再建できなかつたりなど、というケースもありますので、保険契約の内容について改めて確認する必要があります。以下をご参考にしてください。



【火災保険】

「建物」を対象にしているものと、「家財」を対象にしているものがあります。賃貸住宅の場合、建物の補償をベースにした保険を選択することが多いです。居住のみを目的としている建物で加入できる火災保険は、ベーシックな「住宅火災保険」と補償範囲が広い「住宅総合保険」の2種類がありますが、契約内容次第で、地震以外の幅広い災害をカバーすることができます。

【地震保険】

火災保険では補償されない、地震や噴火などが原因の火災・倒壊・損壊・埋没・津波被害などをカバーしてくれる地震専用の保険です。保険料は、建物の構造や物件のある地域の地震発生時の危険度によって変わり、近年、地震被害が増えていることもあって値上げが続いています。

【施設賠償責任保険】

建物や設備の欠陥や不備が原因で、人にケガを負わせたり物を壊したりしたときに生じる損害賠償責任を担保するための保険です。火災保険に特約でついている場合もありますが、未加入のことも多いです。安価な保険料でかなりの安心を得られますから、オーナー様はぜひ加入をおすすめします。

【家賃補償保険】

火事や水災、死亡事故など予期せぬ事故によって部屋が貸せなくなってしまうと、家賃収入が途絶えます。そのようなときに、家賃を補償するのが、家賃補償保険です。ローンの返済比率が高く、家賃収入の減少が経営に与えるダメージが大きい時は検討しなくてはいいかもしれません。

【家主費用保険（特約）】

「孤独死保険」と呼ばれるもので、貸室内で起こった死亡事故によって発生する、空室期間や家賃値引き期間の収入減少の補てん、清掃や消臭、原状回復工事などの費用、遺品整理代などが補償されます。

保険請求をしたら、翌年からの保険料が値上がりするのではないかとされるオーナー様もいらっしゃいますが、自然災害などオーナー様に過失のない被害で補償を受ける火災保険は、自動車保険のように保険料が上がることはありません。もちろん、被害に遭うたびに何度でも請求することが可能です。ただし、明らかな経年劣化なのに、こじつけて請求したりすると否認されることは当然あります。

また、短期間で何度も何度も利用していると、更新時に契約の継続を断られることもあります。火災などで大規模な被害が発生して「全損」と認定された時は、保険終了となります。物件の再建が済んだ時には、再度新しい建物として新しい保険に入り直すということになるわけです。

今一度、ご自身の保険証券を確認して、必要と思われる保険内容を考慮して頂ければ幸いです。

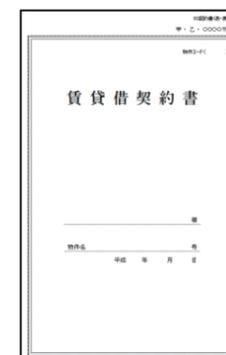
【ご相談・お問合せ】 オーナーさま管理ご相談窓口
高岡店：林 富山店：植竹

民法改正後の賃貸借契約の適用法令について

2020年4月1日に改正民法の施行が予定されていますのはご存知でしょうか。不動産賃貸に携わるオーナーの皆さまにとってはとても重要な法改正になりますので、今回から改正民法後の賃貸借契約の適用法令についてご説明させていただきます。

当記事を参考に、法改正に備え、契約書の見直しや改正民法の理解を深めていただき、様々な取り組みをされることをお勧めいたします。

2020年4月1日に施行される改正民法ですが、みなさんのお持ちの物件に対する既存の契約書が、現行の民法と改正民法のどちらが適用されることになるのか整理はついていきますでしょうか。改めてこの賃貸借契約書について整理を行ってみたいと思います。



改正民法の契約への適用に関するルールは、法務局へ問い合わせ頂くか、「一問一答民法（債権関係）改正」（商事法務2018年）など、書籍でも紹介されています。

居住用の賃貸借契約書に関しては、以下のようなケースが考えられますが、これらの資料によれば、次のような取扱いになります。

改正民法後の新規契約	改正民法後の新法が適用
改正民法後の法定更新	改正民法前の旧法が適用
改正民法後の合意更新	改正民法後の新法が適用



※1法定更新とは、借地借家法の定めに基づいて自動的に契約期間が更新されること
※2合意更新とは、借家契約において、当事者の合意によって契約期間を更新すること

なお、借地借家法が適用されない場合、②に代わり民法619条1項が適用される余地がありますが、この場合は新法が適用されることになります。

いかがでしたでしょうか。今回は賃貸借契約に関わる民法改正について、基礎的なところをお伝えさせていただきましたが、次号では新法に関するより詳しい内容にも触れ、ケーススタディなども交えてお伝えしてまいります。

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

資産税を0から再点検しよう！

今月号で4回目となりますが、今月も固定資産税についてご説明させて頂いております。今回は宅地の負担調整措置に関してご説明させて頂きます。宅地の負担調整措置とは、全号の課税明細書の見方でも簡単に触れましたが、地価が急激に上昇した場合の税負担の緩和措置です。この措置が適用されることで、仮に地価が2倍になったとしても、固定資産税額が2倍になることはありません。

【計算方法】

以下の区分に応じそれぞれの計算方法となります。なお今回は住宅用地の場合のみご紹介させて頂きます。

負担水準が100%以上本則課税標準額（課税価格×1/6又は1/3）

※原則通り計算した課税標準額

負担水準が100%未満以下のいずれか低い方の額

- ・本則課税標準額
 - ・前年度課税標準額 + 本則課税標準額×5% (下限：本則課税標準額×20%)
- ※負担水準とは、前年度課税標準額に対する本年度課税標準額の変動割合です。
- ・負担水準 = 前年度課税標準額 / 本年度課税標準額

地価が上昇した場合は100%未満となり、下落した時は100%を超えます。上昇というと、数字が大きくなるイメージを持たれることも多いかと思いますが、この負担水準は数字が小さくなります。つまり地価が上昇している時は、比較計算により有利な金額を選択することが出来ます。

【具体例】

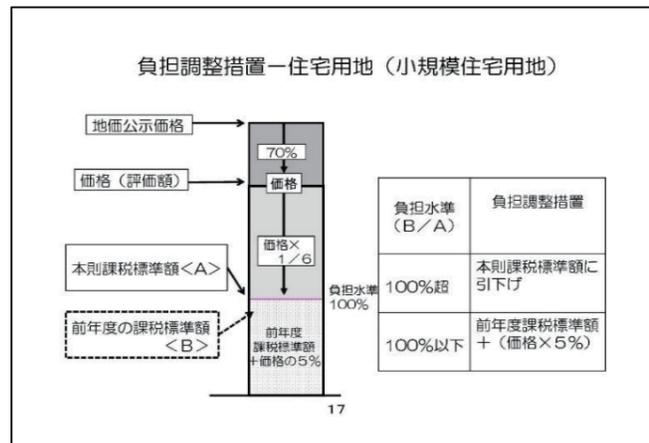
本則課税標準額：200万円
前年度課税標準額：100万円
負担水準：100万円/200万円 = 50%

- (1) 本則課税標準額200万円
- (2) 前年度課税標準額 + 本則課税標準額×5%
100万円 + 200万円×5% = 110万円 (≥40万円：200万円×20%)
- (3) (1) < (2) ∴ 110万円

【まとめ】

本年度課税標準額、前年度課税標準額、また市区町村によっては負担割合も、固定資産税通知書に記載されています。今年の3月に公示地価が発表され、全国的に上昇傾向とのことでした。もし地価が激しく上昇したとしても、固定資産税額も同じように激しく上昇するわけではないことを、固定資産税通知書でご確認出来れば宜しいかと存じます。

区分	所在地	用途	課税標準額	課税価格	課税額	備考
土地	大津 100	宅地	300.00	5,000,000		
		宅地	300.00	500,000		
建物	引水 1000	空地	300.00	8,000,000		
		宅地	300.00	700,000		
家屋	大津 100	専用住宅(一般)		9,200,000	47,000	新築軽減対象
		木造平成17年建築	120.00	9,200,000		
家屋	引水 1000	店舗		12,000,000		
		鉄骨鉄筋コンクリート平成元年建築	120.00	12,000,000		



監修：税理士法人タックスウェイズ

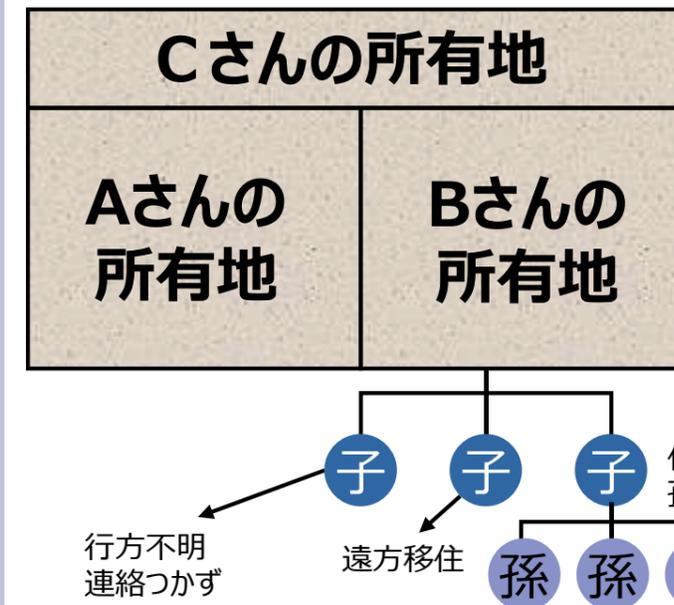
不動産の評価・査定・調査はお気軽にご相談ください！すべて秘密厳守です。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
高岡店：林 富山店：植竹

「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



相続などによる、引き継いだ資産。きちんと対応しておかないと、いざというとき、建築ができない、売却できない、などのトラブルが起こる可能性があります。事前に準備しておく必要があることのひとつが、隣地所有者との境界の確定です。今一度、ご自身の資産を確認してみてください。

隣地所有者と境界確定をしていなかったケース



親から相続した土地を所有するAさん。遠方に住み、今後利用する予定もなかったことから土地を売却することにしました。購入予定者から建築を行う為、正確な土地の大きさを聞かれたため、Aさんは早速隣地の所有者を調べ連絡をとることにしました。しかし…。隣地のCさんにはすぐ連絡がついたものの、もう一方の隣地の所有者であるBさんはすでに亡くなっており、相続した親族は全部で5人。Bさんの親族5人全員とも連絡が取れず、正確な土地の大きさ、境界線を確定できず、結果的に売却ができませんでした。

事前に境界を確定しておきましょう

隣地との確定測量が完了している場合はこのようなトラブルは起こりません。昔ながらの不動産を承継した場合、確定測量ができておらず予定建築物が建てられず、売却自体ができないというケースも出てくる可能性があります。

将来の資産の売却に備え隣地との境界が不明確な場合は早めに測量を行っておきましょう。また、今回の隣地所有者のBさんのように、共有名義にすると処分する際、所有者全員の承認が必要となります。

今の時代、自分が生まれ育った土地で一生を過ごすケースは決して当たり前ではありません、仕事や家庭の環境によって、住むところも多様化し、それぞれ生活スタイルが変わっていく中で、資産を受け継ぐ方が困らないような対策をしておくことが重要です。



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