改良公社からオーナーにおくる賃貸住宅経営情報誌

HARMONY

2019.3
vol.85
SPRING

特集 改めて知っておきたい
賃貸経営に関わる「損害保険」

◉賃貸経営アラカルト
40年ぶりの改正でどう変わった?新・相続法のポイント

◉インターネットサービスの専門家さんお願いします
インターネット設備の基礎知識

◉賃貸トラブル法律講座
大規模修繕時のトラブル対応

HARMONY ハーモニー vol.85 SPRING 通巻：85号 発行：2019年3月15日

（一財）住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター（相談コーナー）を開設しております。
専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。

http://www.kairyoukousya.or.jp/
（ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。）

相談内容の例

- ●空き家がなかなか埋まりませんがいい方法はありますか？
- ●経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法はありますか？
- ●ペット対応にするときの注意点は何でしょうか？
- ●適切なアパートローンを選ぶポイントを教えてください。

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資（長期建設資金）」等を実施しております。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ（http://www.jhf.go.jp）をご覧ください。

融資制度の概要

◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資
省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

◆まちづくり融資（長期建設資金）
住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人　一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F　電話 03-3237-7411（代表）
http://www.kairyoukousya.or.jp

企画・制作　株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

改めて知っておきたい 賃貸経営に関わる「損害保険」

日本列島において、自然災害はもはや「いつか、どこかで起こりうる」ではなく「いつも、どこかで起こっている」状況です。この他にも火災や孤独死など、不測の事態はいつ起こるかわかりません。オーナーとして対応できることを、火災保険と地震保険の両面から考えてみましょう。

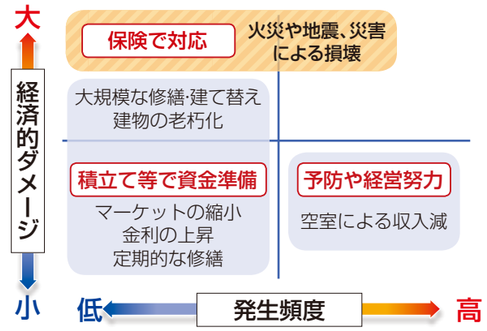
いつ起こるかわからず、どれだけの損害、費用負担になるのかがわからないから自然災害は怖い。対応するためにも損害保険を有効に活用しましょう。

自分ではカバーできない所を保険で備えるという考え方

損害保険の重要性について、ファイナンシャル・プランナーの駒崎さんに解説していただきました。図表1は賃貸物件経営に関わるリスクの経済的ダメージと発生頻度の関係性を示しています。

「まずリスクとして一般的なのが、空室による収入減です。これに対しては、空室が埋まるよう管理・仲介会社にお願いしたり、ポータルサイトの物件紹介内容をチェックしたりといった経営努力によって、ある程度のリスク回避を見込むことができます。また、マーケットの変化、金利の上昇リスク、定期的な修繕費に関しては予備資金を積み立てておくことなどで対処することが可能です。大規模な修繕についても同様ですが、債券や投資信託といった金融商品で資金を準備しておくことも考えられます。しかし、火災や地震、災害による損壊は被害額が桁違いです。とてもではないですが、余剰資金を充てるというわけにはいきません。このような不測の事態をカバーできるのは保険しかない、といっても過言ではないでしょう。」

図表1 賃貸経営のリスクとその予防策



オーナーが加入すべき火災保険の内容は？

自然災害への備えといえば、火災保険が第一に挙げられます。ローンを組んで賃貸アパート・マンションを建てているなら、火災保険への加入は金融機関から義務付けられているため、未加入というケースは少ないでしょう。では火災保険選びのポイントとは？

「損害保険会社の商品には各社それほど違いはなく、保険料も、損害保険料率算出機構という機関が算出した火災保険参考純率がベースになるので、大きくは変わりません。ただし、大手と言われる会社は補償範囲を拡大する特約の種類が多いです。これからお話することは一般的な大手損害保険会社のケースとしてお考えください。」

火災保険の補償範囲としては図表2で挙げている項目になります。「『火災』『落雷』『破裂・爆発』『風災、ひょう災、雪災』『水ぬれ』『盗難』までは基本パックのようになっていて、その他は希望する方が特約として加入するケースが多いです。会社によって組み合わせも異なります。特に「水災」を範囲に含むかは、物件のあるエリアによって必要度合いが異なるので、ハザードマップ（下記参照）などを見て判断するといいでしょう。

ここで注意してもらいたいのが、火災保険の補償範囲となる火災は失火やもらい火によるもので、地震を起因とする火災の場合は地震保険に加入していないと補償されないことです（次ページ※1）。」

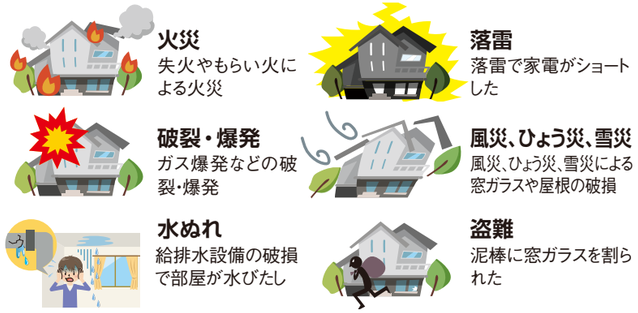
なお、損害を受けた場合の保険会社への請求と入金までの流れは図表3にまとめています。

「保険会社には膨大なデータがあるので、見積もりと写真だけで審査が可能です。20万円以下ならすぐに入金してもらえるでしょう。」

駒崎さんは図表2の項目全てを網羅することをすすめています。その場合の保険料はいくらくらいになるでしょうか。

図表2 火災保険で補償される災害例

各損害保険会社の契約プランによって補償範囲は異なる



※物件の立地などによって加入範囲を選定した方がよい

図表3 保険の申請から入金までの流れ

管理会社と損害保険会社に連絡
↓
管理会社（サブリース会社）と損害保険会社に損害状況を報告

管理会社が修理会社に連絡
↓
損害に対応できる業者を選定し、現場を確認してもらう

修理会社から見積もり＆写真を提出
↓
現場の損害状況がわかる写真と修復にかかる費用見積もりを提出してもらう

損害保険会社に見積もり＆写真を送付
↓
管理会社から損害保険会社に見積もりと写真を送付

損害保険会社で審査、入金
書類審査で支払いを決定、見積もり到着後２営業日くらいでオーナーの口座に入金

ハザードマップ:https://disaportal.gsi.go.jp/

◉記事はエターナルフィナンシャルグループ株式会社へのインタビューをもとに構成しています。
話を伺ったのは、代表取締役でファイナンシャル・プランナーの駒崎竜さん。大手アパート専業デベロッパーで土地活用の経験を積み、2008年からＦＰ業務を開始。地主系大家からの相談実績が豊富で、執筆、講演活動も多数行っています。

「所在地が東京都で、延床面積が400㎡ほどの省令準耐火構造（T構造）2階建て、8戸の賃貸住宅の場合、建物保険金額が9000万円ぐらいでしたら、保険料は10年間で55万円前後でしょうか。安心材料としては決して高くはないと思います。」

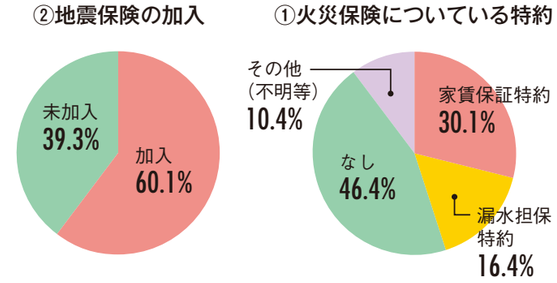
※1 地震火災保険費用特約を付けている場合には、一部補償されるものもある。

安心経営の守護神 3つの「特約」とは？

基本セット以外に、補償内容を厚くするための「特約」があります。ハーモニー84号の読者アンケートによると、特約をつけていない方の割合は、46・4％に上っています（図表4・①）。

「アンケート結果を見ると、特約をつけていない方も多いですね。私がオーナーに必ずおすすめするのが、『家賃収入特約』『家主費用特約』『賃貸建物所有者賠償特約』の3つです。会社によっては扱っていないところもあるので、現在契約をしている保険会社に問い合わせをしてみてください。」

図表4 ハーモニーvol.84アンケート結果（有効回答183）



それでは、駒崎さんがおすすめする3つの特約はどのような補償内容なのでしょうか。

●家賃収入特約

火災等の事故によって建物が損壊し家賃収入が得られなくなった場合の損失額を補償します。

「サブリース契約をしているので安心と思う方もいるかもしれませんが、火災後の修復工事期間中は家賃保証がストップしてしまう可能性が高いので、この特約にはぜひ入ってもらいたいですね。」

●家主費用特約

建物内で死亡事故（自殺・犯罪死・孤独死）が起きた場合に、空室期間の家賃の損失や、清掃・脱臭・遺品整理等にかかる費用を補償するというもの。

「この問題も最近多くなっているケースです。死亡事故により物的損害が生じた住戸の家賃の損失については、上下階や隣の部屋の補償もしてくれます。」

●賃貸建物所有者賠償（示談代行なし）特約

賃貸建物の保守・管理等に関する賠償事故を補償するものです。

サブリース契約でも工事中は家賃保証がストップ!?

多くのサブリース会社は、補修工事期間中の家賃が保証されない（※）。その期間は工事終了後、入居者が入るまで続くことになる。

※サブリース契約書の約款（借上支払賃料）などに記載される。

「例えば、階段の手すりが壊れて、入居者がケガをした。給水管より漏水が発生し、入居者の家財が被害に遭った。など、大家さんの損害賠償責任を補償します。」

地震保険の支払い金は使い道が自由

では次に、地震保険について説明します。地震による火災や損壊は、火災保険では補償されないため（※1）、地震保険に入らなければなりません。火災保険とセットで加入することが条件となります。本誌ハーモニー84号の読者アンケートによれば、地震保険に加入しているオーナーは約6割です（図表4・②）。

「特に東日本大震災以降は、地震保険加入の問い合わせが増加しました。加入する必要性を感じているオーナーが増えてきていると感じますね。」

ちなみに、各修復工事の見積もりに対応する火災保険と異なり、地震保険は、保険会社が実際に現場を見て、4段階に決められた損害の程度を判断し、支払いがされます（図表5）。対象となるのは地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする「火災」「損壊」「埋没」「流失」です。

「火災保険の保険金は修復工事に使わないと契約義務違反となりますが、地震保険の支払い金は、使途が自由です。倒壊した建物の修繕費用など経営の立て直しの資金になるだけでなく、ローンの返済などにも充てられます。もちろん生活費としても使えるので、非常に心強い存在となるのではないでしょうか。」

なお、火災保険・地震保険に関わらず、保険に加入したのがかなり前で、加入している保険の補償内容を忘れてしまっているなどの場合は、管理会社に確認するか、保険証券を探して保険会社に問い合わせてみましょう。補償対象の被害を受けたのに補償があると知らずに保険金の請求をしていなかったり、逆に補償を受けられると思っていたのに対象外だったりというケースも考えられます。いざとなったら取り出せるように、物件ごとに書類や証券をまとめておくようにしておいてください。

入居者に入ってもらう家財保険とは？

一方、入居者が加入する保険で、建物内部の入居者の持ち物などを補償するのが家財保険です。

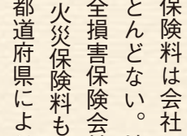
「賃貸借契約を締結する際に、加入してもらった方がいいでしょう。保険料は2年間で2万円くらいですから、入居者もそれほど負担にならないと思います。スタンダードな内容のものに加入してもらえればいいでしょう。」

オーナーにとって特に重要になるのが、入居者からオーナーへの賠償金等を補償する「借家人賠償責任保険（特約）」です。一般的な入居者用の保険には、自動セットされています。

「例えばタバコの火の不始末など、入居者の不注意で火災が起きてしまった場合、大家さんは入居者に損害賠償請求をすることができます。損害の度合いによっては個人では払えない高額になることもあります。ですから、この『借家人賠償責任保険』は更新時に再契約することも忘れないようにしてください。」

地震保険のポイント

- 単独での加入は不可。火災保険に加入していることが条件となる。支払い保険金は火災保険金額の30～50%。
- 保険料は都道府県によって異なる。震災の増加で近年は増額傾向にある。
- 保険会社の担当者が現場を調査し、見た目の損害割合に応じて、決められた金額の保険金を支払う。
- 保険金の使い道は自由。倒壊した住居等の修繕費用、生活用品の購入だけでなく、住宅ローンやアパートローン等の返済、税金の納付や保険料の支払いに充当することもできる。



図表5 損害の程度別の支払い保険金

損害の程度	支払い保険金
全損	地震保険金額の100%（時価額が限度）
大半損	地震保険金額の60%（時価額の60%が限度）
小半損	地震保険金額の30%（時価額の30%が限度）
一部損	地震保険金額の5%（時価額の5%限度）

損害保険のまとめ

- ◉自然災害など不測の事態に備えるために、火災保険・地震保険を有効に使う。
- ◉自分の物件の立地や道路付けなどをふまえ、必要な補償範囲を選択する。
- ◉火災保険料は会社による差はほとんどない。地震保険料は全損害保険会社で一律。なお、火災保険料も地震保険料も都道府県により異なる。
- ◉支払われた火災保険金は修復工事のみにしか使えないが、地震保険の使途は自由。
- ◉自分が加入している保険の補償範囲を確認しておく。
- ◉入居者には借家賠償特約が含まれた家財保険にぜひ加入してもらう。

賃貸経営アラカルト

40年ぶりの改正でどう変わった？新・相続法のポイント

平成30年7月、相続法が大きく改正されました。その背景となっているのが、急速な高齢化の進行など、社会環境の変化です。昭和55年以来約40年ぶりの改正となる新・相続法の主なポイントを紹介しましょう。

「今回の改正は残された高齢の配偶者に、どのように財産を残していくかを学ぶいい機会です。相続をお考えの方には重要な改正だと思います。」と弁護士の水村さんは語ります。

「配偶者居住権」の新設

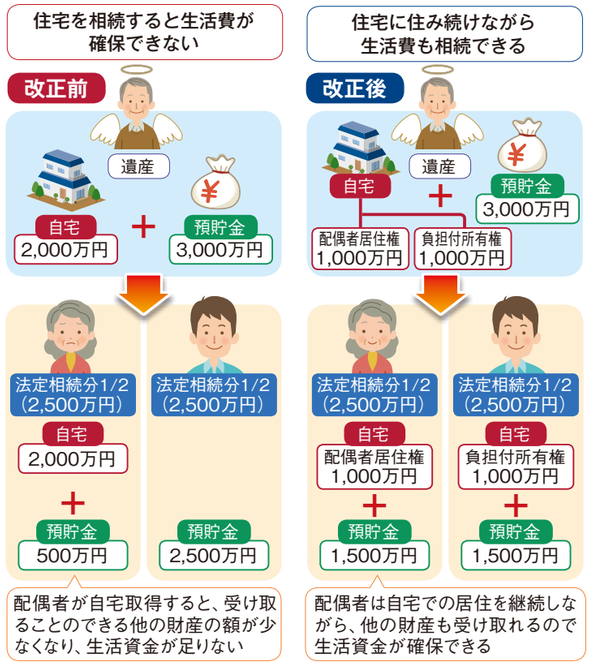
今回の改正の大きなポイントが、「配偶者居住権」の新設です。

「これは相続人となる配偶者が、相続開始時に被相続人が所有する建物に住んでいた場合に、終身または一定期間、その建物を無償で使用することができる権利です。この他にも遺産分割協議（調停）や遺贈（※1）、家庭裁判所の審判により、配偶者居住権の取得が認められることなども要件となります。この権利は、高齢になった配偶者の生活を経済的に保護することが目的です。」

どういうことか左の図で説明しましょう。従来は建物を妻に残すと、建物の資産価値が高い場合には、預貯金のうち受け取ることができる額が減り、生活費が残らない可能性がありました。これに対して、新制度では配偶者に居住権を与えて所有権は子どもに残すようにします。居住権は所有権ではないので評価は低くなり、預貯金を多めに得ることができ、生活の保証につながるというわけです（図表参照）。

●図表:「配偶者居住権」の創設で残された配偶者の住居と生活を守る

例:相続人が妻と子1人、遺産が自宅（2,000万円）と預貯金3,000万円だった場合
妻と子の相続分=1:1　妻2,500万円、子2,500万円



また、葬儀代など必要な費用に対応できるよう、同一金融機関では150万円を限度として、遺産分割前でも遺産に属する預貯金を引き出せる制度も導入されました。

相続人以外の寄与分が請求可能

例えば相続人の妻など相続人でない親族は、夫の父の介護や看病をしても、改正前には寄与分を主張することはできませんでした。

「今回の改正では、被相続人に対して無償で療養看護その他労務の提供をしたことにより財産の維持または増加について特別の寄与をした被相続人の親族は、相続人に対して、特別寄与料の支払いを請求できることになりました。」

新相続法の施行日は2019年7月1日。ただし、自筆証書遺言の要件の緩和の施行日は2019年1月13日、配偶者居住権・配偶者短期居住権の施行日は2020年4月1日となります。

※1「遺贈」…遺言によって法定相続人または第三者に対し、無償で遺産を贈与すること

◉記事はみらい総合法律事務所へのインタビューをもとに構成しています

話を伺った方は弁護士の水村元晴さん。中央大学法学部卒業。平成15年10年弁護士登録。賃貸トラブルや相続問題解決の専門家で、放送大学の講師を務めたことがあるほか、現在もセミナー、講演等での講師を多数務めています。

遺留分制度に関する見直し

遺留分とは、被相続人の兄弟姉妹以外の相続人に対して、法律上取得することを保障されている相続財産の一定の割合のこと。被相続人の贈与や遺贈があっても奪われることはありません。遺留分の財産を請求できる権利のことを遺留分減殺請求権と言います。

「ここで問題となっていたのが、事業用不動産や会社の株を特定の事業承継者に残すという遺言をしても、この遺留分減殺請求権を行使されると当然に物権的効果が生じ、事業用不動産や会社の株に共有関係が生じるので、円滑な事業承継の妨げになる恐れがあったことです。」

そこで、遺留分権利者は、端的に、相当額の金銭債権を行使できるという制度に（※2）改正されました。これにより、共有関係が生じることも回避されます。

※2 名称も「遺留分侵害請求権」に変わりました

自筆証書遺言の方式の緩和

自筆証書遺言は、遺言者が全文を自書しなければならず、方式違背により無効となるリスクもありました。その負担を軽減するため、遺言書に添付する相続財産の目録に関しては各ページに署名押印すれば、パソコン等で作成したものでも良いと改正されました。

遺産分割に関する見直し等

「婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が、他方に対して自宅の遺贈または贈与があった場合、原則として、計算上、遺産の先渡しを受けたものとして取り扱わなくてよくなりました。」

改正前には、配偶者が最終的に取得できる財産額は、贈与等がなかった場合と同じとされていたため、配偶者が遺産分割において受け取ることができる財産の総額が減らされていたのです。今回の改正により、配偶者は結果的に多くの財産を相続できるようになりました。

また、配偶者居住権も創設されました。これは、相続開始時に被相続人の持ち家に無償で住んでいた配偶者が、一定期間、その家に無償で住むことができるという権利です。配偶者居住権のように遺言や遺産分割によって権利を取得する必要はありません。常に最低6カ月間は配偶者の居住が保護されるというメリットもあります。

「通帳のコピーや不動産登記事項証明書などを目録としてもいいので、財産を多くお持ちの方には大きな負担軽減になると思います。」

相続法改正のポイントのまとめ

●「配偶者居住権」の新設

被相続人の配偶者は、住宅の所有権がなくても自宅に住み続けられるようになり、生活資金も確保できるようになる。

●遺留分制度に関する見直し

遺留分を侵害されている相続人が相当額の財産を請求する場合は、すべて金銭で受け取ることができるようになる。

●自筆証書遺言の方式の緩和

遺言書の財産目録は各ページに署名押印をすれば、パソコン等で作成することが可能になった。

●遺産分割に関する見直し等

婚姻期間が20年以上の配偶者へ居住用建物等の遺贈または贈与があった場合は、原則として遺産の先渡し（特別受益）に含まれない。また、必要な費用に限り、遺産分割前でも一定額まで引き出せる。

●相続人以外の寄与分が請求可能

相続人以外の親族が被相続人の介護を無償で行っていた場合、相続人に対して金銭（特別寄与料）の請求ができる。

人気設備「インターネット無料」をわかりやすく解説！

インターネット設備の基礎知識

「電気、ガス、水道に続く第4のインフラ」と前田さんが語るように、今や「インターネット」は入居者にとっては欠かせない設備となりました。今回は初心者にもわかるインターネット設備の入門講座です。

株式会社
バッファロー・IT・
ソリューションズ
取締役 営業本部長
前田 毅氏

同社はWi-Fi機器No.1メーカーであるバッファローの高品質な機器を採用し、回線や機器手配から工事・保守までワンストップでサービスを提供している

インターネット無料がいかに入居者に求められているかは、人気設備のランキングでも明らかです。ファミリー向け物件でも、単身者向け物件でも第1位です（※1）。「電気、ガス、水道に続く第4位のインフラと言っても過言ではありません。」と話す前田さん。

※1「全国賃貸住宅新聞」2018年10月15日号

インターネット設備とは一体なに？

自宅や会社などで、複数のコンピュータをケーブルや無線で繋ぎ、お互いに情報をやり取りできる仕組みをLAN（ローカル・エリア・ネットワーク）と呼びます。インターネットとは、世界中にある複数のローカルなネットワークを相互に接続することで構築された、巨大なネットワークなのです。

「世界中の情報と繋がり、パソコンやスマートフォン（スマホ）などで、気軽に海外の有名人のブログや配信動画を楽しむことができるのです。」

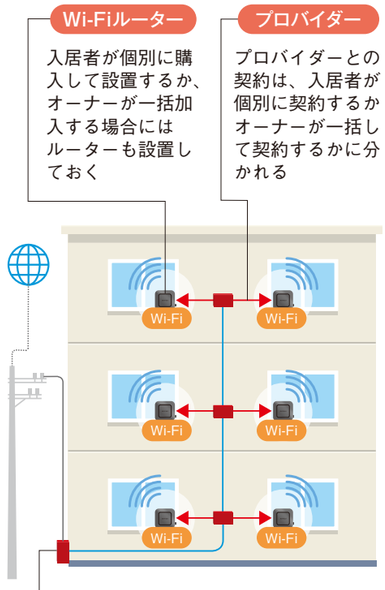
インターネットを理解する上で押さえておきたいのが、〝回線業者〟と〝プロバイダー〟の違いです。

「回線業者とは、光ファイバーなどの回線、つまり物理的な情報の通り道を提供する会社。NTTなどが代表的です。プロバイダーはその回線に情報を流すサービスを提供している会社です。」

つまりインターネットは、回線だけあっても接続することはできず、プロバイダー業者と契約することで初めて利用することができるのです。さらに、〝ルーター〟という、ネットワーク間の接続機器も必要になってきます。

「ルーターから有線（LANケーブル）をパソコンに繋げばインターネットに接続できます。ただ、最近ではケーブルで繋がなくてもルーターから無線電波を飛ばすWi-Fi（ワイファイ）という技術が主流になりつつあります。」

パソコンやタブレット等で、世界中の情報と繋がる



Wi-Fiを導入することがおすすめである理由

前田さんは、賃貸住宅に新たにインターネットを導入するならWi-Fiが使える環境も同時に整えるべきだと強調します。その理由として、パソコンではなくスマホで通信を利用する人が増えてきていることを挙げています。

「最近の入居者は、動画もゲームもスマホで楽しむ人が多くなってきています。そうなると、携帯電話会社と契約している月々使えるデータ量をあっという間に超えてしまい、追加の使用料金がかかることもあります。その点、Wi-Fi環境は定額でデータ通信が使い放題なので安心して利用できます。」

回線会社やプロバイダーとの契約、ルーターの購入などは、オーナーが一括して行うか、入居者が個人で行うかになります。なおインターネット導入の前に確認しておく必要があるのが、光ファイバーなどの回線が所有物件に引き込まれているかということです。

「共用部まで回線が届いているなら既存電話専用配管を利用することで、各戸まで配線してWi-Fi機器を設置することは可能です。」

インターネット無料にする必要はある？

オーナーが一括で導入し、インターネット無料にするとなると、当然工事費や機器購入費、一戸あたり2000円程度のプロバイダー料金などの負担が発生します。

「ですが、この負担はぜひ将来への投資だと考えてください。まず、お部屋探しサイトで『インターネット無料』を謳えないだけで入居者の選択肢から外される可能性があります。また、入居者個人で導入するとなると、毎月の支払い額は約5000円になります。そのことを入居希望者もわかっていますから、家賃の設定も戦略的に行えます。例えば入居者自身でプロバイダー契約する家賃5万円の部屋を『インターネット無料』とすることで5万2000円に設定しても、入居者は4万7000円の家賃だと感じてくれるのです。」

導入の際は、機器の品質やメンテナンス体制にも注意を

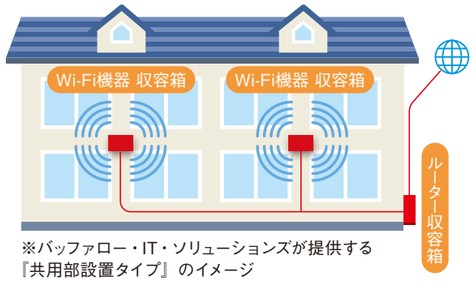
現在、各社から提供されている賃貸物件用Wi-Fiサービスで一般的なのが、各戸にルーターを設置するタイプです。

「ただしこの場合大きな問題となるのが、各戸内で工事が必要なこと。入居者との工事日時の設定は非常に手間がかかります。最近では、そんな問題をクリアできるように、共用部や外壁にWi-Fi機器を設置して各戸で共用できるサービスも出始めています。」

また、インターネット設備サービスの種類や料金設定は各社で異なり、建物の規模などによってさまざまな方式があるので、どの方式がふさわしいかは、管理会社などに相談するといいでしょう。

「最近は初期費用を毎月の支払いに乗せられるサービスも出てきていますから、導入しやすくなっています。ただし、注意していただきたいのが、機器の性能やアフターメンテナンス体制などです。機器の保証期間や契約期間満了前に解約金がいくらかかるなど、見積もり金額では提示されない部分にも注意を払ってください。」

空室対策の切り札として、インターネット無料サービスを検討してみてはいかがでしょうか。



※バッファロー・IT・ソリューションズが提供する『共用部設置タイプ』のイメージ

◉オーナーを訪ねて　マコラ パレ世田谷（東京都世田谷区）

地の利を生かし収益性を最大限に高める4階建ての自宅併用賃貸マンションを実現

2路線3駅利用で、学校やスーパーなどの生活施設にも近接する人気エリア。大切な土地を守りながら、安心して住み続けるために様々な工夫で快適性と収益性を高めた4階建て自宅併用マンションです。

ブルーのアクセントが印象的な外観は、元のご自宅の面影を残す。

愛着のある場所に住み続けるための決断

長年住み慣れた木造2階建てのご自宅、ご自宅の奥に隣接するアパートと道路側の駐車場を相続された花形さん。当初は、相続税対策ために土地の一部は売却も考えられたそうです。

「実際に不動産屋さんに来ていただき調べてもらいました。ただ、土地の一部を売ると、残った土地の使い勝手が非常に悪くなります。何より愛着もある土地を守りたいとの思いもありました。」と当時を振り返る花形さん。

土地を売らずに活かす方法を模索する中で、先祖代々の土地を守りながら、今後の暮らしも考え、自宅併用の賃貸マンションを建てることに決めたそうです。

独自の工法と工夫で住み心地と収益性を高める

最初は平屋の自宅と賃貸アパートを建てることも検討されたそうですが、オーナーご自身が末長く住み続けると共に、地価に見合った収益性も考えた結果、建築を決めたのが、今回の4階建ての自宅併用賃貸マンションです。

「都内では建ぺい率70％、容積率200％で、10ｍの高さ制限のあるエリアが多く、その場合、通常は階高の面から3階建てにするのが一般的です。今回は4階建てでありながら、高さを10ｍ以内に抑えつつ、入居される方に天井の低さを感じさせない様々な工夫をすることで、通常より多くの賃貸住戸を確保し収益性を高めています。これは、積雪で1階が使えない北海道でよく見られる工法を、都内向けに独自にアレンジしたものです。」（ミサワホーム担当者）

具体的には、壁式工法で直天井・直床にすることで、隙間を無くし天井高を最大限に確保。さらに室内の窓サッシを上付けにし、収納もあえて扉のないオープン収納にするなど空間に広がりを与えることで、天井の圧迫感を減らす工夫が随所に施されています。実際に内見をされても天井高が低いことに気づかれない方が多いそうです。

また、単身者や夫婦・カップル、ファミリーなどターゲットが広がるように2ＬＤＫ、1ＬＤＫ、ワンルームの3タイプのプランを設定。同じ1ＬＤＫでも間取りや仕様を変えることで、空室リスクを軽減しています。

さらに住み慣れたご自宅の面影を残したいとの花形さんの要望で、外壁にはご自宅の屋根の色と同じブルーをアクセントカラーに採用。また、4階建てでは珍しいエレベーターも設置。終の住まいとしてのオーナーの思いが、入居者へのアピールや住みやすさにもつながっているようです。

ルールを守る入居者が住みやすい環境をつくる

「定期的な掃除は、知り合いの方に直接お願いしています。ただ、共用部の窓や鏡を3日に1度は拭いたり、ゴミ収集の日にはゴミ出しの状況を見回り、問題があればこまめに注意書きを貼るようにしています。ルールを守っていただける方も多く、そういった方々が住みやすい環境をつくることが大切だと思います。」

基本的な管理をオーナーご自身で行われることで、細やかで素早い対応が実現し、住みやすい環境づくりにつながっているようです。

「今回、信頼できる人たちに協力いただいたので、自宅併用賃貸マンションを建てることに正直不安はありませんでした。ただ、私ひとりで融資が受けられるかが心配でした。」と語る花形さん。機構融資を使うことで個人の保証人を立てることなく融資が実現した。

「機構融資なので、金利は35年の固定で安心です。その結果、土地を売らずにここに住み続けることができ、近所に住む親戚も本当に喜んでくれています。」

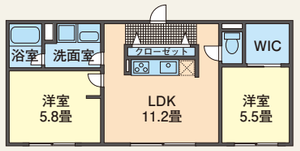
笑顔で話す花形さんからは、住み慣れた土地を守り、愛着のある街に住み続けたいという強い想いが感じられました。

◉東京都世田谷区の花形様にお話を伺いました。

●設計・施工／ミサワホーム株式会社
●竣工／平成29年10月
●構造／鉄筋コンクリート造地上4階建て、賃貸住宅21戸、自宅1戸
●間取り／2LDK 4戸:55.18㎡～62.84㎡
1LDK 6戸:40.00㎡～45.06㎡
1R 11戸:26.25㎡～27.73㎡
●小田急小田原線『千歳船橋』徒歩16分、『経堂』徒歩18分、京王線『桜上水』徒歩18分
●付帯設備等／オートロック、屋内駐輪場、システムキッチン、追焚機能浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、エアコン、LED照明

独自の工夫と使い勝手で人気の2LDKプラン

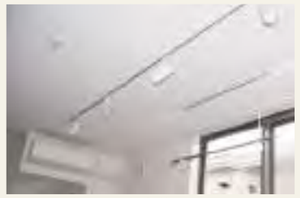
開放的なLDKを中心に、左右に洋室を振り分けた独自のプランは、お子様づれやご夫婦、ご兄弟にも人気



玄関には、大間口のクローゼットを設置。

3口コンロのシステムキッチンを中央に配した開放感のあるLDK。

充実の水まわり設備も人気の秘訣。



2つの洋室には、室内物干しとダウンライト式のLED照明が標準装備。

洋室横にウォークインクローゼット。

天井側に上付けされた窓サッシや扉のないオープン収納などにより圧迫感を軽減し、空間に広がりをあたえることで天井の低さが気にならない。

多彩な間取りや仕様で、さまざまな入居者ニーズに応え空室リスクを低減。

賃貸トラブル法律講座
大規模修繕時のトラブル編

騒音クレーム、工事会社が倒産!? 大規模修繕時のトラブル対応

建物の劣化を防ぎ、資産価値を維持するために欠かせないのが定期的な大規模修繕工事。オーナーが負担する工事費用は多額になります。事前に想定されるトラブルの対処法を確認しておきましょう。

ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士

たずのき・こうじ●中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長

Q 工事を始めたら入居者から音がうるさい等のクレームが寄せられました。工事期間中の家賃の減額を要求されましたが、応じるべきなのでしょうか？

A この場合、重要になってくるのが、開始した大規模修繕工事があらかじめ予定されていた工事なのかどうかということです。予定されていた工事であるにも関わらず、契約の際に重要事項説明書にその旨を明記せず、説明もしていなかった場合、貸主は、説明義務違反、仲介会社は宅建業法違反を理由として、損害賠償の請求をされる可能性があります。もし契約時に大規模修繕があることがわかっていた場合、入居者は別の物件を選択したかもしれないからです。この場合は、激しい音で部屋を使用できない日数に応じて家賃を下げる、あるいは仮住まいの費用を負担すべきということになるでしょう。

他方、元々予定していた工事であり、説明済みであった場合や、突発的に工事の実施が決まった場合には、責任が生じるとは限りません。ただし、それでもできれば最低3カ月前には入居者に工事内容を通知し、意見聴取を行って了承を得ておくべきであると思われます。また、入居者全員から同意が得られていても、いざ工事が始まったら、音や振動がうるさい、陽が当たらず洗濯物を干せないなどのクレームが寄せられることは考えられます。同意と補償は別物ですので、これらの意見に対しては誠意をもって個別に対応するしかありません。なお、工事をしないと漏水が起こる可能性がある、タイルが浮いていて落下して通行人に怪我を負わせる可能性がある等、人的物的損害の発生を予防する必要がある場合には、建物所有者として工事を実施する義務があることは言うまでもありません。

Q 近隣住人から騒音クレームがあり、工事がストップしてしまいました。トラブルにならないようにするには、どうしたらよかったのでしょうか？

A 大規模修繕工事は足場をかけて行う大掛かりな工事ですから、新築工事同様、近隣から音や振動などのクレームが寄せられる可能性は高いです。

後々のトラブルにならないためには、事前の根回しが大切です。工事会社や管理会社の担当者、場合によっては、オーナー自らも同行して、近隣住人に対し、挨拶まわりをして、スケジュールや工事内容を丁寧に説明し理解を得る必要があります。

工事が始まって問題となってくるのが、音や振動等が受忍限度の範囲内であるかどうかです。この判断は難しいですが、工事をする以上ある程度の音や振動が出ることは仕方のないことです。工事時間は朝9時から夕方5時までとするなど、社会通念上、常識的な範囲内にとどめる配慮が必要です。

それでも不安な場合は、弁護士に相談して、工事内容の詳細を網羅した「協定書」を作成し、施工会社、管理会社、近隣住人に同意してもらうことも、トラブル回避の有効な方法といえます。

Q 施工会社から、大規模修繕工事の提案がされています。その際に気を付けなければならないこととは？

A 自主管理のオーナーはもちろん、サブリース会社に管理を任せている場合であっても、施工会社がしっかりとした信頼できる会社かどうかを見極めることが重要です。大規模修繕計画が組まれて、工事時期が迫ってきていても、本当に工事が必要なのかを確かめるために、建物診断を実施しましょう。判断の根拠となる写真もつけてもらい、しっかりと状況を理解した上で決断するようにしてください。

また、大規模修繕工事は工事規模が大きいので、施工する部位や内容によっては1000万円単位の工事費用がかかります。工事現場にはなるべく足を運び、作業状況を確認するようにしてください。手抜き工事や施工不良などの問題があとから起こらないように注意を払いましょう。専門家（インスペクター）に検査をお願いするのも有効です。

Q 工事期間中に工事会社が倒産してしまいました。支払った工事費やその後の工事はどうなるのでしょうか？

A 実際には工事期間中に工事会社が倒産するケースは滅多にありません。工事費を回収するため、その工事だけは頑張ってやり遂げようとするからです。ただし、ありえないことではありませんから、対応は考えておきたいところです。

倒産には破産、民事再生等いくつかの手続きがありますが、債務を履行できなくなるから倒産するわけで、基本的に、支払い済みのお金は戻ってこないものだと思ってください。しかも途中になっている工事を再開するためには新たな施工会社と契約する必要があります。予定した工事費よりも大きな出費を覚悟しなければなりません。ですから、繰り返しになりますが、信頼の置ける工事会社に頼むことが大切になってくるのです。

大規模修繕時のトラブル編まとめ

- ●予定している工事であっても、事前に入居者に説明し、同意を得てから始めること。
- ●近隣からのクレームに対しては、事前の根回しが大切。協定書を作成することも有効。
- ●施工会社は信頼の置ける会社に。建物診断により、本当に必要ならば工事発注を。
- ●工事期間中に施工会社が倒産した場合には支払い済み工事費の回収は望めない。

1 あさひ舟川 ソメイヨシノ、チューリップ（富山県）

山と花による、色彩のシンフォニー

雪化粧した朝日・白馬連峰をバックに、ソメイヨシノやチューリップなどが、
春の訪れとともに競うようにして咲き誇ります。
アクセス:北陸新幹線「黒部宇奈月温泉」駅から車で約15分、
あいの風とやま鉄道「泊」駅から車で約10分

日本の春には、花の数だけやすらぎがある

四季の移ろいを強く意識させられる春。
主役は桜だけではありません。
日本の春を見つけに行きませんか。

2 花博記念公園鶴見緑地 ネモフィラ（大阪市）

空と花が演出する、メルヘン風景

空の青さを写し取ったようなネモフィラが、
風車のある小高い丘をブルー一色に染め上げます。
アクセス：大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線
「鶴見緑地」駅から徒歩すぐ

3 富士本栖湖リゾート 芝桜（山梨県）

富士山を美しく彩る、花の祭典

富士山麓・本栖湖リゾートの広大な敷地が、ピンクと白の芝桜により、鮮やかに染め分けられる光景は、圧巻の一語です。
アクセス：富士急行線「河口湖」駅から芝桜ライナー約30分

4 生駒高原 アイスランドポピー（宮崎県）

高原を埋め尽くす、色とりどりの花々

雄大なお花畑で、4色の可憐なアイスランドポピーが
目を楽しませてくれます。
アクセス：JR「小林」駅からバス約20分

PATIO オーナーズネットワーク・パティオ

皆様から寄せられた賃貸住宅経営に関する工夫、成功例をご紹介します。

皆様の声

◉これまで、暖房器具は入居者の持ち込みにしていました。このため、暖房器具を設備として取り付けて募集したところ、入居者様を確保することができました。

北海道札幌市　K・S様

◉管理会社の定期清掃の他に、オーナーが週1回程度、共用部と駐車場、周辺の側溝等の清掃を行って清潔感を保っています。

新潟県上越市　Y・S様

◉10年目に入ったので、家賃を5千円ほど下げました。併せて、インターネット無料にもしましたが、家賃値下げの方が入居者様には魅力があるようです。

兵庫県西宮市　S・K様

◉管理会社の担当者から、家賃の5%を修繕積立金とするように助言を受けました。これが外壁や屋根等の塗り替え時の費用に役立っています。今後も続けて行きたいと思っています。

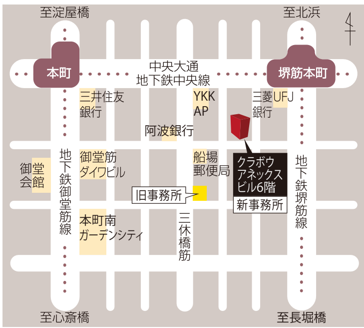
福岡県福岡市　O・H様

◉敷地内に一応、花壇らしきものがありましたが、低木を植えているだけで殺風景でした。春先から少しずつ花を植えてみたらとても華やかになりました。

福岡県大牟田市　K・A様

他の工夫等については、住宅改良開発公社のホームページ上の「お客様の声」のコーナーに掲載しています。
http://www.kairyoukousya.or.jp

公社からのお知らせ



大阪支社移転のお知らせ

平成31年1月15日に大阪支社が新事務所に移転いたしました。

新住所
〒541-0056
大阪市中央区久太郎町2丁目4番11号
クラボウアネックスビル6階
※電話番号、FAXも変更になっておりますのでご留意をお願いいたします。

（変更後）**TEL:06-6266-9950 FAX:06-6266-9959**

公社お問い合せ先

本社・首都圏本部
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3階
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

首都圏本部 水道橋受付センター
営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県
水道橋受付センター（事業推進第一部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528
（事業推進第二部）
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エー・ゼットキュウブビル2階
☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

大阪支社
営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
〒541-0056 大阪市中央区久太郎町2丁目4番11号 クラボウアネックスビル6階
☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959

札幌支社
営業地域／北海道
〒060-0002 札幌市中央区北二条西3-1-8
朝日生命ビル3階
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

高崎支社
営業地域／栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県*、石川県*、福井県*
*富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。
〒370-0849 高崎市八島町110-1
アールエムツー高崎ビル2階
☎027-324-6171 FAX027-324-6172

広島支社
営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
〒730-0014 広島市中区上幟町7-3
コンフォート幟7階
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

仙台支社
営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
〒980-0013 仙台市青葉区花京院1-1-20
花京院スクエア16階
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

名古屋支社
営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県*
*静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。
〒461-0004 名古屋市東区葵3-15-31
千種ニュータワービル9階
☎052-930-6821 FAX052-930-6824

福岡支社
営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
〒 810-0001 福岡市中央区天神 3-10-20
KG 天神ビル東 3 階
☎092-712-4401 FAX092-712-4403