

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2019年9月号～



管理運営物件入居率

96.4%

2019年8月末現在

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

Presented by


SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索



～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M&A、不動産証券化、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件



- 物件名 : 香椎駅前2丁目売地
住 所 : 福岡市東区香椎駅前2丁目18
土 地 : 430.00㎡ (130.08坪)
売却価格 : 325,000,000円 (250万/坪)
コメント : 西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩3分

売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588 担当：宮崎・村田



代表取締役
不動産鑑定士
井上 慶一

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困難です。また事故や事件のような人為的な災害も起こります。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。今回は改めて、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ったりなど、というケースもありますので、どんな保険契約になっているか、改めて確認する必要があります。以下を参考にしてみてください。



【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。「火災」保険といいますが、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はいけないかもしれません。

【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、来年からの保険料が値上がりするのではないかとと思わ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。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



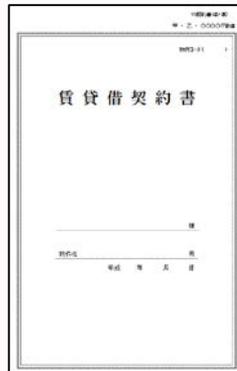
代表取締役
不動産鑑定士
井上 慶一

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様にとっては、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していますでしょうか。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。

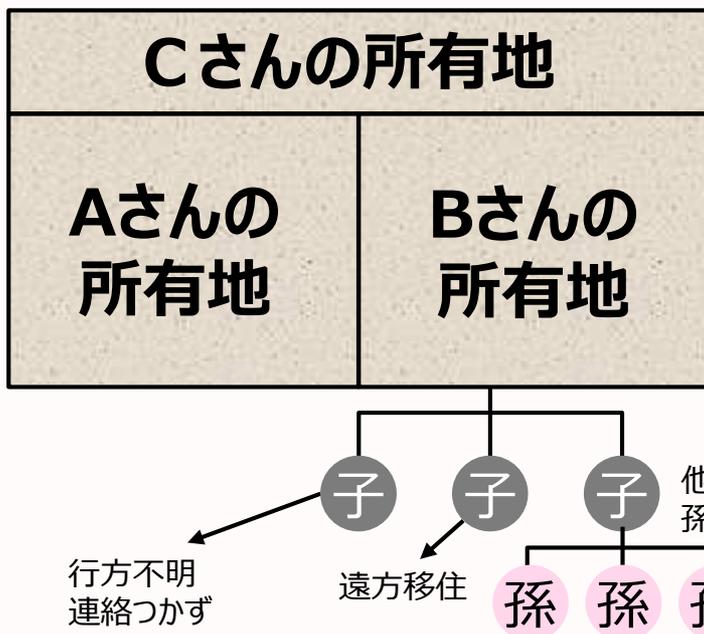
「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



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。

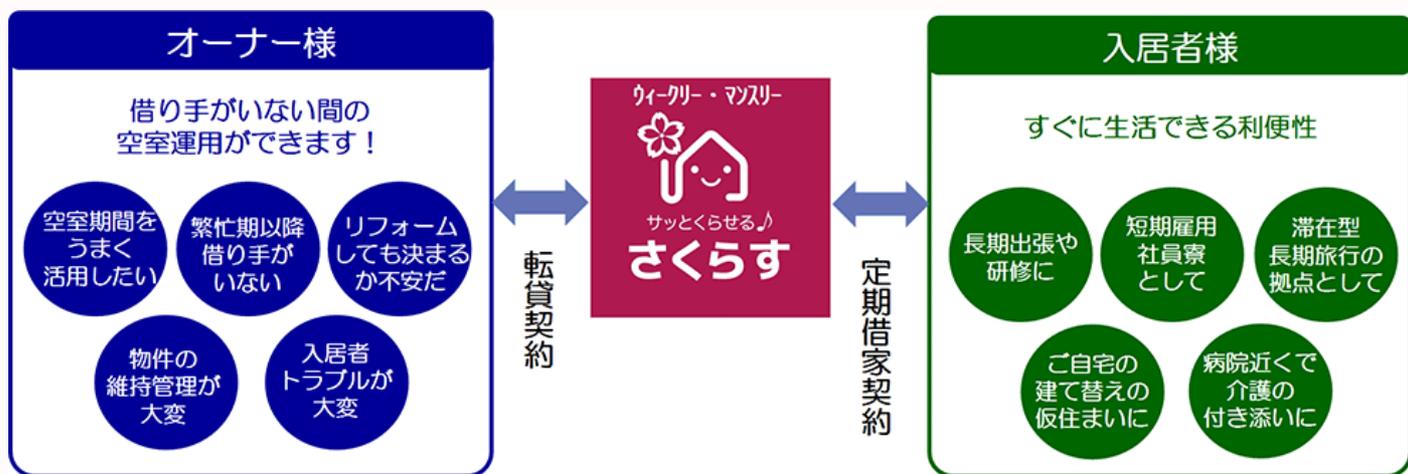
将来の資産の売却に備え隣地との境界が不明確な場合は早めに測量を行っておきましょう。また、今回の隣地所有者のBさんのように、共有名義にすると処分する際、所有者全員の承認が必要となります。

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。





マンスリー借上げの活用で 賃貸物件の回転率アップ！



「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

営業時間 9:30~18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00~19:00

定休日 水曜日

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588