“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

～2018年11月号～

自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？
急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！

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～

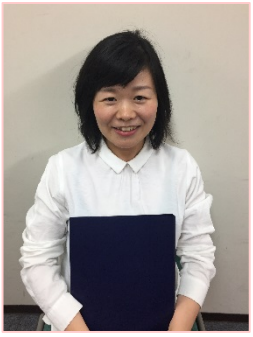
P,1　ご挨拶
P,1　スタッフ紹介
P,1　今月の特選物件
P,2　賃貸管理コーナー
P,3　業界ニュース
P,4　相続相談コーナー
P,5　不動産ｿﾘｭｰｼｮﾝｺｰﾅｰ
P,6　ﾏﾝｽﾘｰ事業のご紹介

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、不動産証券事業、不動産アドバイザリー事業）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

スタッフ紹介



氏名	山本　明日香
出身地	長崎市
勤務部署	ＰＭ事業部
入社年月	平成26年12月

最近嬉しかったこと	ドームにて『人生初の日本シリーズ観戦!!』（広島カープが負けたのは悲しいですが･･･）
座右の銘	あなたがむなしく生きた今日は 昨日死んでいったものが あれほど生きたいと願った明日
ひとこと	賃貸管理業務全般を担当しております。オーナー様の手元に少しでもわかりやすい資料をお届けできるよう、またお預かりしている物件が少しでも高い入居率が維持できるよう尽力させていただきます。よろしくお願い致します。

今月の特選物件

物件名　：ソル・レヴェンテ
住　所　：福岡市博多区豊2丁目4-15
土　地　：999.01㎡（302.20坪）
建　物　：ＲＣ造　8階建　Ｈ14年9月築
間取り　：1DK×40戸
駐車場　：23台
年間収入：29,709,000円（満室想定）
売却価格：500,000,000円（税込）
利回り　：5.94%
コメント：地下鉄「東比恵」駅徒歩15分！

賃貸管理コーナー

代表取締役
井上　慶一

自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？

今年は、台風、地震など、自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や、入居者の方々には、大きな被害がでています。今回は、改めて賃貸オーナーの皆様に、自然災害時の、所有者としての責任について、考えて頂く機会をつくりたいと思います。
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。

当然オーナー様は、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。しかし実際、過去の判例などを見てみますと、こうした自然災害において、貸主の責任は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、亡くなった例などを見てみますと、1億円以上の賠償を行っている事もありました。自然災害の場合において、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。いわゆる、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）」とは、何を意味するかが問題です。正直、まだ専門家の間でも、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ーしているか、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も、所有者はその責任を負わないことになります。また、例え建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格していなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリアーしていることが立証できれば、その責めを逃れることが出来るはずです。

ただし、少数派の意見にたてば、「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ーするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をすることになります。

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ないポイントです。

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。

自然災害の多い日本で、改めて、ご自身の物件に対する責任については考える機会にして頂ければ幸いです。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。

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

業界ニュース

代表取締役
井上　慶一

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。

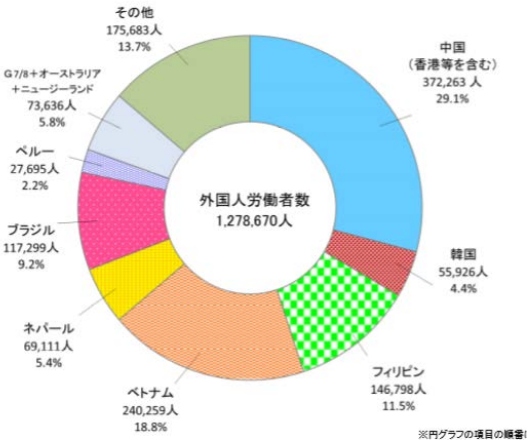
【外国人受入拡大の方針】

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。

図2　国籍別外国人労働者の割合



【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。

相続相談コーナー

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はいかがでしょうか？

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。

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、住まなくなってから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になります。

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なくなります。

※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。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口

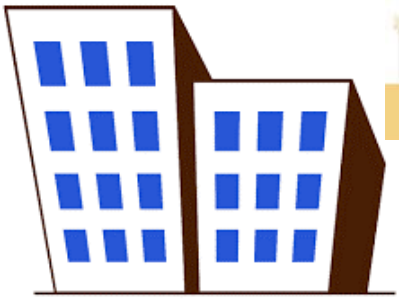
TEL　092-737-8522　　担当：宮崎・村田

不動産ソリューションコーナー

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



どのような内容の場合に保険がおりるのか、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てみましょう

自然災害語に確認するべき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。

サッとくらせる♪ さくらす

マンスリー事業を立ち上げました！

管理・サービスはお任せください！

- 家具・家電 生活備品の 購入・設置
- 入居者 募集から 契約まで
- トラブル クレーム 処理
- 退室時の クリーニング

「サッ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！

マンスリーに関する お問い合わせは

WEBサイトからも お問合せが可能です

サッとくらせる♪ さくらす

TEL 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F
株式会社さくらリアルティ
マンスリー事業部　担当：村田 博之
URL https://monthly-fukuoka.co.jp/

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
０９２－７３７－８５２２

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●

- □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：さくらオーナー通信事務局
管理部：　TEL:092-737-8588