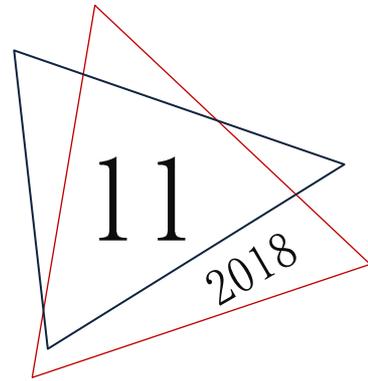


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



管理運営物件入居率

94.85% 中区・東区

2018年10月末現在



賃貸管理 自然災害における、賃貸オーナーの責任とは

業界ニュース 急増する外国人賃貸市場への課題と対応策

相続相談コーナー 居住用財産の売却特例

お世話になります。

朝夕寒さが増して来ましたが、皆様いかがお過ごしですか。
気温の変化の激しい折、体調にご注意ください。
去る、10月27日（土）に東京で行われたエイブルオーナーセミナーに参加して参りましたが、色々、多くの事を学んで来ました。
賃貸業界の取り巻く環境が変化する今、マーケットの多くの物件の中からいかに自分の物件を選んでもらえるか？
選んでもらう為には！私は、1つ。1番大事な事は「第一印象」
第一印象は3秒で決まります。
物件の第一印象を良くする努力が必要です。



リードグループCEOの
服部です

- ①インターネットで第一印象を良くする
- ②外観～アプローチ～エントランス～共有部の第一印象を良くする
- ③室内の第一印象を良くする

紙面が限られるので詳しくは11月のセミナーにお話しさせていただきますが
賃貸業は大家業という考えは時代遅れ。サービス業だと。意識改革が必要だと思いました。
とにかく今年も残り2ヶ月弱。来年の春のシーズンに向け色々準備して参りたいと思います。

服部 富雄

セミナー情報

第78回リード塾セミナー 満室経営Ⅶ

12/8開催

弊社では毎月第二土曜日に「リード塾」というオーナー様向けの定期セミナーを開催しております。リードグループCEO服部と講師の税理士・山内新人先生による不動産における問題や税務のお話などを行っております。お気軽にご連絡下さいませ。皆様のご参加お待ちしております。



日時	平成30年12月8日（土） 午後 3：00 ～ 午後 5：00
場所	リードグループ本社 2F セミナールーム
住所	名古屋市中区上前津2丁目13-19
電話	052-350-5750

※ 提携駐車場 弊社北隣「ブラザー上前津第2パーキング」

忘年会のお知らせ

もう今年もあと僅か。最後に盛り上がりましょう！

日時	平成30年12月8日（土） 午後 5：15 ～
場所	韓国料理 HANA
住所	名古屋市中区上前津2丁目13-19
会費	3,000円

ご参加希望の方は事務局服部まで。(052-350-5750)





名古屋市緑区の大高緑地そばにあるサービス付き高齢者向け住宅『ファインビレッジ緑花台』。

60歳以上の高齢者を対象にご入居いただいています。24時間見守り対応や食事のご提供のほか、併設する訪問介護事業所からヘルパーを派遣し介護サービスを提供しており、“目配り・気配り・心配り”をモットーに高齢者様へ快適な生活をご提供しています。



リハビリ デイステーション
元気村 緑花台

新 たな土地活用の一環として、平成22年会社設立とともに開設したリハビリ型デイサービス。地域の皆様に愛され開設当初からご利用いただいている方も。家に閉じこもりの高齢者様もリハビリマシンをきっかけに行動的になり元気に通っていただいています。

☎ 入居のご相談は
052-602-5150

元気創健株式会社



知ってますか?
スマートパーキング

— カラーコーンを置くだけで1台からコインパーキングを運営できます —

ノーコストで出来る土地活用!
 気になる方は是非ご連絡下さい。

052-350-5065 ☎



常務取締役
永井 道人

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へ、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が、しかし実際、過去の判例などを見ても、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、亡くなった例などを見ても、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、どのような場合に、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、「建物の瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築ときに、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になります。また、例えば建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格しなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリア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が。

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とも、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。



(株)船井総合研究所
賃貸管理ビジネスチーム
グループマネージャー
松井哲也

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。

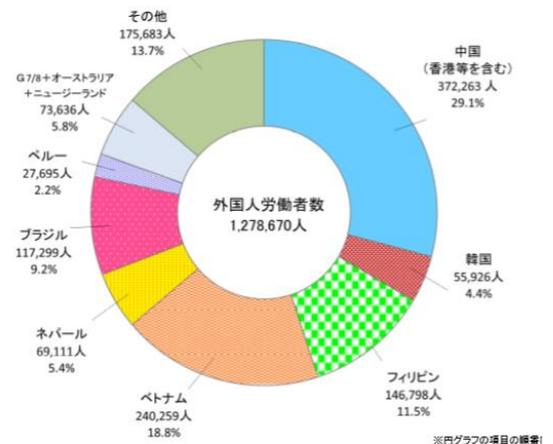
【外国人賃貸の課題】

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と。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と。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と。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と。④保証人を取りにくいのではないかと。

【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。

図2 国籍別外国人労働者の割合



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】

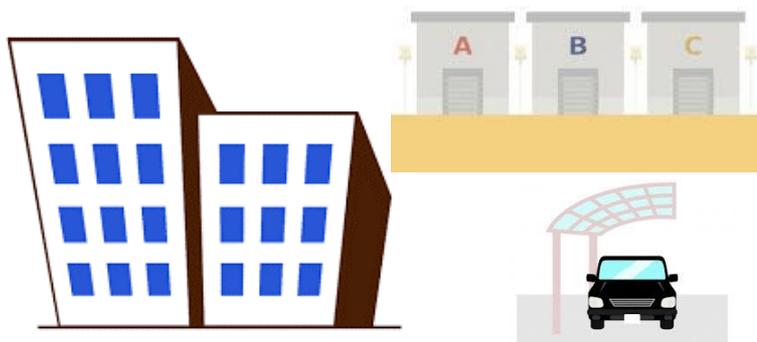
- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案
(シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー)
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

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。



- 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。

相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります。相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください！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：相続ご相談窓口

TEL 052-253-8181

担当：江城・菊地

おかげさまで38周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

リードグループ本社
リードワン
建物総合管理・売買仲介



リードワン保証
エイブルNWセントラルパーク店
家賃保証・賃貸仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



ファール
デザイン事務所
リフォーム・リノベ・注文住宅



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リハビリデイステーション
元気村緑花台
デイサービス



不動産のことなら**リードグループ**に、ご相談下さい！！

リードグループは専門スタッフの力を結集し
お客様の資産運用を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！

お問い合わせ先：リード通信事務局 担当：服部・菊地
TEL:052-253-8181

リードグループ

検索

