

“名古屋市南区の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

ファーストホームオーナー通信

～2019年9月号～ 第9号



賃貸住宅オーナー様に必要な火災保険とは？

街・人・住まいの未来を創る
First Home 株式会社 **ファーストホーム**
-BEST PARTNER FOR YOUR LIFE-

〒457-0841

名古屋市南区豊田1-15-9 ファーストビル

TEL 052-698-2224

FAX 052-698-2430

ファーストホーム

検索

～今月の主な内容～

- P,1 代表ご挨拶
- P,2 弊社の取り組み
- 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 不動産ソリューションコーナー
- P,7 店舗紹介

ご挨拶

平素はご愛顧を賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。弊社は創業以来16年間、名古屋市南区で不動産の賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介を通し、「この地域に少しでも役に立ちたい」・「恩返しをしたい」という思いで、多くの不動産オーナー様に寄り添い、サポートさせていただきました。

私たちの役目は、目まぐるしく変化する不動産情勢の中で、常にオーナー様より預かる資産の良好な運営を目指すことです。そのため、私たちは、常に地域の不動産を利用したい方のニーズを把握しています。例えば、入居率の悪化という問題を抱えてしまったオーナー様のご相談に対しては、募集条件の適正化や、リノベ、買い替え、ゼロ賃貸といった選択肢の中よりの的確な提案を行うことで、資産をより上手に活用することに努めてきました。地元密着の企業として培ってきた「知識・経験・コンサルティング力」を活かし、コストやリスクを考慮した情熱をもったスタッフと共に、より健康な地域と企業の発展を目指し、これからも尽力してまいります。



代表取締役 山内義洋

空室対策商品のご紹介

『空室が増えている…』・『なかなか埋まらない…』などのお悩みを、ファーストホームが解決します！

ファーストホームでは、オーナー様の空室のお悩みを解決するために、日々、空室対策商品の開発を行っております。

①設備パック

築年数が経過して、物件としての価値が下がり、空室期間が長くなっている物件に対して、大規模な物件修繕まではいなくても、何かしらの対策をしたいという方にオススメです！

入居者から人気の高い設備を結集させた商品なので、小さな工事で入居促進が可能です！

②満室保証+リノベーション

リノベーションをしたうえで、オーナー様の物件を借り上げることで、オーナー様の収入を安定化させる商品です。『リフォーム+リノベーションしても物件が成約するかわからないから不安…』という声にお応えして、ファーストホームで満室保証の制度をご用意致しました！

③完全ゼロ賃貸

入居者が本来支払う初期費用（敷金・礼金・仲介手数料・保証料など）を0円にすることで、他物件と差別化を図る商品です。家賃を下げずに、空室期間をなくしたいというオーナー様にオススメです！

厳選な入居審査を行っているため、入居者の質が落ちることはありません。実際に、『完全ゼロ賃貸』での実績も生まれており、1棟5部屋で、半年以上決まらなかった物件が、完全ゼロ賃貸をご提案後2カ月以内で5部屋全て決まったという事例もあります。

ファーストホーム管理オーナー様限定！
空室対策パック誕生！
※付帯：おむすび
ファーストホーム
TEL: 052-698-2224
FAX: 052-698-2430

賃貸物件の空室にお困りの大家様に特選！
リノベ CLUBが
その空室をお借りします！
最長10年間、満室保証リスクが激減します！
ファーストホーム
TEL: 052-698-2224
FAX: 052-698-2430

ゼロ賃貸
はじめました。
敷金・礼金・保証料
立退料交換・清
介手数料
一切不要
なんと
258,000円
お得！



代表取締役
山内義洋

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えます。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ススメします。

【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、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL：052-698-2224 担当：山下・金澤



株船井総合研究所
賃貸支援部
上席コンサルタント
松井哲也

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。

新規契約の場合	改正民法後の新法が適用
法定更新の場合	改正民法前の旧法が適用
合意更新の場合	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。

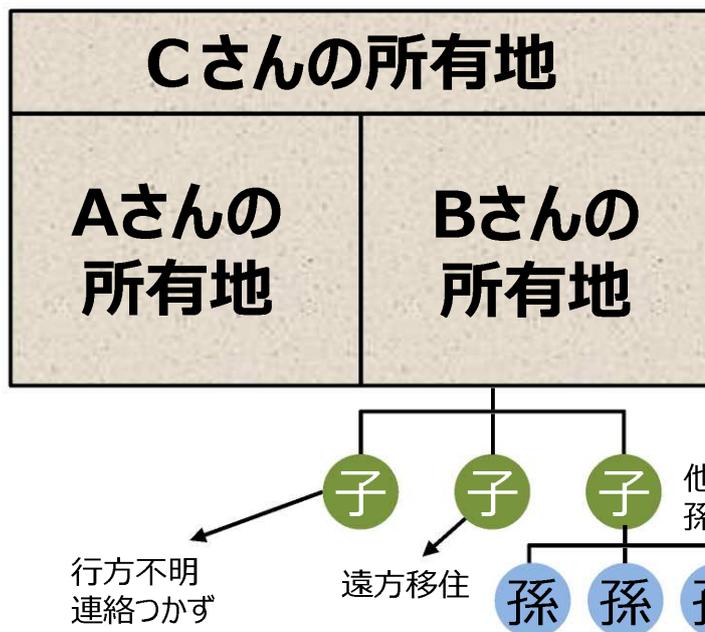
「承継トラブルを防ぐ。確定測量を確認しましょう」



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しておくことが重要です。



店舗紹介



株式会社ファーストホーム

〒457-0841 名古屋市南区豊田1-15-9

(旧蒲郡信用金庫道徳支店)

TEL052-698-2224 **FAX052-698-2430**

MAIL info-f@first-hm.com 定休日：毎週水曜日・毎月第4火曜日

●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：ファーストホームオーナー通信事務局

管理部： TEL:052-698-2224 山下、金澤