賃貸経営最新ニュース　賃貸マーケットレポート

不動産Pro NKコンサルティングNEWS

■発行所：ＮＫコンサルティング株式会社　■本　社：千葉県市川市市川１－23－27　■TEL. 047-307-9188
■2016年６月号　■毎月１回発行　■http://www.nk-consul.co.jp　■E-mail. nara.keiju@nk-consul.co.jp　■FAX. 047-307-9028

NKコンサルティング株式会社
不動産コンサルティングにより
お客様の悩みを解決することで、
お客様に経済的安定と
心の安定を提供します。

代表取締役
奈良 桂樹

国土交通省「ＤＩＹ型賃貸借に関する契約書式例」と「ＤＩＹ型賃貸借のすすめ」公表

個人所有の住宅を賃貸住宅として、流通の促進を図る

ＤＩＹの特性やメリット、デメリットをまとめる

新しい賃貸住宅のスタイルとして、多様な広がりを見せている「ＤＩＹ型賃貸住宅」の展開に弾みがつきそうです。国土交通省がこのほど、個人所有の住宅に対して、賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、ＤＩＹ型賃貸借に関する「契約書式例」とガイドブックを作成、公表しました。

ＤＩＹ型賃貸住宅とは、賃借人がＤＩＹ（日曜大工）によって、入居に際し内装や設備をある一定の範囲内で変更するスタイルの賃貸住宅。貸主がとくに手を加えることもなく、現況で貸すことができて、また借主は自分に合った必要とする設備を入れ替えたり、模様替えができるといった内容です。部屋を自由に改造して、退去の際の原状回復義務は問わない、従来の賃貸住宅にない様式で、急速に広がっています。

国土交通省では、個人所有の住宅を賃貸住宅として、流通を促進するために、「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」やＤＩＹ型賃貸借の活用に向けての実施スキーム、契約上の留意点等に関する報告書を平成25、26年度に取りまとめました。

一方、ＤＩＹ型賃貸借に関心を持つ事業者からは、事業を行う上で契約書のひな形があるとよいといった意見があったことから、貸主と借主の理解を深めるため、「ＤＩＹ型賃貸借に関する契約書式例」とＤＩＹ型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「ＤＩＹ型賃貸借のすすめ」を作成したものです。

こうした契約書式例やガイドブックがつくられた背景にあるのは、増加の傾向を見せている「空き家」が無視できないこと。そのために、ＤＩＹ型賃貸借に関して貸主と借主の理解を深め、契約当事者間の紛争を防止し、個人住宅の賃貸流通の促進を図ることです。

「ＤＩＹ型賃貸借に関する契約書式例」は、賃貸借契約の締結にあたり、「賃貸借契約書」「増改築等の承諾についてのお願い（申請書兼承諾書）」「合意書」の３種類の書面を作成することを想定しています。

改修内容や明渡し時の原状回復の有無等を貸主と借主が予め明確に認識し、合意できるよう、借主が希望する改修内容等を貸主に申請し、貸主が承諾の上、合意書を取り交わす方式。

今後、個人所有の住宅のＤＩＹ型賃貸住宅が賃貸市場に流通してくると、新たな賃貸マーケットが形成されると予測されます

定期的な点検や修繕は必要

ＤＩＹ型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「ＤＩＹ型賃貸借のすすめ」は、ＤＩＹ型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等を紹介、ＤＩＹ型賃貸借への理解を目的にしています。対象が住宅の個人所有者となっていますが、ＤＩＹの特性やメリット、デメリットがまとめられていますので、これからＤＩＹ型を取り入れようとお考えのオーナー様にも役立つ内容です。

ＤＩＹを十分に理解して、いざ運用しようとする場合でも、個人レベルではやはり負担が大きいように見受けられます。ＤＩＹ型賃貸住宅の導入をご検討の際は、ぜひご相談ください。

ＮＫコンサルティングの分譲住宅「Town Court」シリーズ

Town Court　平田

近日分譲予定

Town Court　大和田

JR総武本線「本八幡」駅 徒歩13分
市川市平田4丁目

JR総武本線「本八幡」駅 徒歩17分
市川市大和田4丁目

不動産Pro　NKコンサルティング株式会社　【本社】〒272-0034 千葉県市川市市川1-23-27
0120-615-789
【青山コンサルティングプラザ】（青山東京コンサルティング株式会社）〒107-0062 東京都港区南青山1-1-1 新青山ビル東館13階
TEL.03-6447-4825

「地震保険」は賃貸経営の重要な地震対策

地震損害に備え火災保険とセットで契約

自然災害の恐ろしさは昔も今も変わりません。熊本地震による建物倒壊や山の崩壊など、地震の爪跡は余りにも過酷なものがあります。災難に遭われた皆様の一日も早い復興を願ってやみません。賃貸経営にとっての地震対策の一つである「地震保険」を取り上げます。

「建物」の全損、半損、一部損の基準と保険金の支払内容

	基　準
全損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の50%以上である損害、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上である損害。保険金の支払いは、契約金額の100%(時価が限度)。
半損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の20%以上50%未満である損害、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の20%以上70%未満である損害。保険金の支払いは、契約金額の50%(時価の50%が限度)。
一部損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の3%以上20%未満である損害、または建物が床上浸水もしくは地盤面より45cmをこえる浸水を受け損害が生じた場合で、全損・半損に至らないとき。保険金の支払いは、契約金額の5%(時価の5%が限度)。

※資料：「地震保険の概要」財務省

地震保険とは、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・埋没または、流失による損害を補償する地震災害専用の保険(財務省)。火災保険に付帯する方式での契約となるので、火災保険への加入が前提となります。地震保険は火災保険とセットで契約し、すでに火災保険を契約されているオーナー様は、契約期間の中途からでも地震保険に加入できます。

一般的に居住用の建物、家財を対象とする火災保険には、住宅総合保険、住宅火災保険、店舗総合保険などがありますが、こうした保険は地震が原因となる火災による損害は対象外。そのために地震による火災・倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。これらの火災保険の加入・契約申込書には、地震保険がセットになっていますので、そのオプションを選びます。

保険料は建物の構造、所在地で算出

地震保険の大きな特徴は、「地震保険に関する法律」に基づいて、損害保険会社と政府が共同して運営している点。保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することにより成り立っています。

また、補償は損害の程度によって、全損・半損・一部損の認定を行い、地震保険金額の100%・50%・5%で支払われます。地震保険の保険料（月の掛金）は、保険対象である建物、家財を収容する建物の構造（耐火、非耐火）、所在地によって算出されます。全国同一の保険料ではなく、静岡県、愛知県と広島県、山口県を比べると3倍以上の開きがあります。保険期間は短期、1年もしくは長期（2～5年）です。

割引制度もあって、「建築年割引」「耐震等級割引」「免震建築物割引」「耐震診断割引」の4種類が設けられており、建築年または耐震性能により10～50%の割引が適用されます（重複不可）。なお平成19年1月より、「地震保険料控除」の税制が改正されて、所得税（国税）が最高5万円、住民税（地方税）が最高2万5千円を総所得金額等から控除できるようになりました。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

万一に備え普段から心がける「地震対策」「仲介・管理」とも強い信頼関係で連携

入居者の安全第一

地下の深い断層の変動が原因で発生する地震は、何の前触れもなく突然発生して打つ手がないだけに、肝を冷やします。

アパート・マンションの賃貸経営にとっては、地震対策について、何をどうするべきか。普段から何を心がければいいのか。地震から逃げられない以上、賃貸経営上の心づもりが必要です。大きくは次の4点ではないでしょうか。

まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備」を図ります。極めて自治体からも配布されますが、独自に入手、入居者に回覧しておくのがベスト。

次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全（安全）対策」を図る。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を完了しておきます。そして、万一のために大事な財産であるアパート・マンションを守るために、必要経費として処理できる「地震保険」に加入します（「地震保険」記事参照）。

このほかに、「賃貸借契約書」を整備して、「契約の消滅」の項目などを確認し、仲介・管理における取引きのある弊社スタッフとの連携を密にする。こうした準備が、地震に備える基本的なことだと思います。実際に大地震など自然災害の被害に直面すると、平時と違って解約手続きや修繕義務の有無、あるいは被害内容の取り扱い範囲に関して、微妙な判断が求められる事象が起きてきます。

それと大地震が発生した場合、入居者の動きが流動的になり、賃貸市場も変則的となります。物件が不足したり、住民の動向も予測がつかないだけに賃料等の入居条件等の臨機応変な対応が求められます。とにかく万一のことですが、普段からの心づもりがやはり必要なことです。

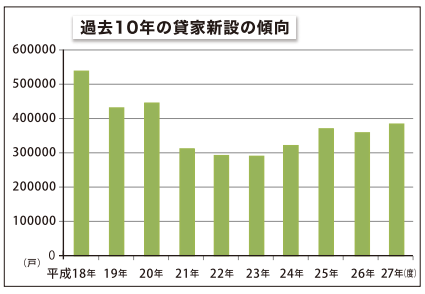
情報パック　平成27年度の「新設住宅着工戸数」

貸家の新設は過去10年で4番目の規模 市場の賃貸ニーズに応える

平成27年度の「新設住宅着工戸数」が国土交通省から発表されましたが、それによると前年度と比較して、全体で4.6%増加の92万537戸となっています。

内訳は、持ち家が前年度比2.2%増の28万4,441戸で、昨年度の減少から再び増加。分譲住宅も同4.5%増の24万6,586戸で、昨年度の減少から再びの増加。このうちマンションは同7.5%増の11万8,432戸と、3年ぶりの増加を見せ、一戸建住宅は同1.6%増の12万6,235戸で、昨年度の減少から再び増加しています。

ところで27年度の貸家の新設は、前年度比7.1%増の38万3,678戸で、昨年度の減少から一転して増加しており、過去10年で4番目の規模となっています。また、平成13年度以降、過去15年間に貸家の新設着工が分譲住宅、持ち家と比べて13年度(回)、最も多い実績を見せています。



前年度比20%以上の大幅増の8県

分譲、持ち家の新設が減少している一方で、貸家の新設増加が際立っているのですが、市場の賃貸ニーズに応えると同時に、賃貸経営に対する強い意欲が表れているのがよく分かります。

貸家の地域別の新設傾向を見ると、首都圏が前年度比7.4%増の13万4,912戸、中部圏が12.9%増の3万7,711戸、近畿圏が1.1%増の5万4,153戸、その他地域が7.6%増の15万6,902戸と、やはり全国的に新設が増加しているようです。

都道府県別では、福島、群馬、富山、福井、愛知、岡山、佐賀、宮崎の8県が前年度比20%以上の大幅増となっています。

ちょっと一服

梅の実が熟する頃に降る雨を指して「梅雨（つゆ）」といい、旧暦の5月に降る雨ということから「五月雨（さみだれ）」とも書きます。同じ雨に変わりないのですが、日常生活の営みと自然との関わりを情感豊かに言い表しています。

しかし梅雨の雨はしとしとといつまでも降り続くだけに、外出や様々な作業の妨げになったり、気分も鬱陶しくなり、建物にももちろんよくありません。それだけに雨漏り、風通しには普段以上に気をつけたいものです。

とくにこれからゲリラ豪雨の季節を迎えますので、梅雨の対策は局地的大雨の備えにもなります。雨どい、側溝、外壁、屋上、屋根などは念入りに見ておきましょう。最近は屋根や雨どいのチェックに人が高所に上ることなく、長い棒の先にカメラを取り付け、現況は手元のモニターを見ながら確認しますので、安全で手早く作業が進みます。

これからの梅雨から盛夏にかけては建物に負担がかかる時期だけに、油断ができません。

梅雨から盛夏にかけては建物に負担がかかる時期だけに、油断ができません