

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

4月

- 発行日; 2020.4.1 第5巻7号(通算55号)
- 発行所;ピタットハウス平塚店
神奈川県平塚市紅谷町3-17 TEL.0463-23-8187
- 発行人;相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>

記事1 利用者意識アンケートより

お部屋探しのお客様は 写真を重視する

記事2 賃貸トラブルの現場レポート

無責任きわまりない “連帯保証人屋さん”

記事3 賃貸経営塾

地震保険の加入にメリットは？ よくある2つの誤解とは？

4月の花 ヒナゲシ(雛芥子)

ケシ科・ケシ属 花言葉 「別れの悲しみ」「心の平穏」

ヒナゲシは、薄い花びらを風に揺らす姿がかわいらしいポピーの仲間です。春から夏にかけて色とりどりの花を咲かせます。原産地はヨーロッパ中部で、ヨーロッパでは小麦畑に生える雑草として扱われるほど繁殖力が旺盛で、日本でも空き地や道端にたくさん咲いている光景を見ることができます。別名のコクリコとはフランスでの呼び名です。ちなみにスペイン語では「アマポーラ」と呼ばれています。もうひとつの別名「虞美人草」は、司馬遼太郎さんの小説でお馴染みの「項羽と劉邦」の時代の逸話が由来です。小説に登場する項羽の寵姫である「虞姫」の悲しい物語です。興味のある方はお読みになってみてください。ヒナゲシは漢字で「雛芥子」「雛罌粟」のように書きます。「雛」という漢字が使われていることから、ケシ科の植物の中では花が小さいこと、鳥の雛のように小さくて可愛らしいことから名付けられたとされています。

お部屋探しのお客様は写真を重視する ～利用者意識アンケート2019年版より～

お部屋を探している方が見る広告は、以前は情報誌などの紙媒体でしたが、現代はインターネットの「お部屋探しサイト」へ入れ替わりました。このお部屋探しサイトの主要会社で構成されている「不動産情報サイト事業者連絡協議会」が毎年行っている「利用者意識アンケート2019年版」の結果からお客様の最新ニーズを探ってみましょう。

まず大きな特徴は、「不動産会社を選ぶときのポイントは？」という質問に対して「写真の点数が多い」という回答が他を大きく引き離して1位となっている点です。「必要と思う情報は？」という質問でも、様々な写真が上位回答を占めています。特に水回り写真のニーズが高く、トイレ、キッチン、バスの写真はトップ3にランクイン、洗面所は6位となっています。その他として、居室/リビング、収納、バルコニー、玄関などの室内写真が上位10位以内に入っており、写真以外では、物件の設備・構造・条件に関する文字情報がやっと8位に入っています。売買に比べて賃貸では外観より室内が、より重要と考える方が多いようです。

このニーズに応えるべく不動産情報サイト側も写真登録の仕組みを工夫しています。ある大手情報サイトでは空室募集に際し、外観写真、居室・リビング、キッチン、バスの5つの項目ごとに写真を登録することを推奨しています。さらに室内ではトイレ、洗面所、収納、バルコニー、玄関、庭、眺望など、共用部ではエントランス、駐車場などが追加されています。さらに周辺環境としてスーパー、コンビニ、小学校など多くの項目が用意されています。募集情報をネットに登録する際、その項目ごとに写真を用意する仕組みになるので、新人が写真撮影に行っても撮り忘れが起こらないという利点もあります。さらにお客様が情報サイトで検索をするときにも、写真が多く掲載されている物件が分かるようになっているので、不動産会社側も頑張っている写真を増やしているのです。

「不動産会社に求めるものは？」という質問に対しては、「正確な物件情報の提供」「物件に対する詳細な説明」がそれぞれ1位、2

位となりました。この要望に応えるために文字情報を正確に記載することは当然ですが、写真にも正確さや詳細さを取り入れるとしたら、具体的にどうすれば良いのでしょうか？たとえばお客様がトイレについて何を知りたいかということ、綺麗に清掃されているか、便器は古いのか新しいのか、温水洗浄便座が付いているか、付いていないなら設置に必要なコンセントがあるか、トイレトーパーを置ける棚があるか、などが想定できます。

キッチンならば、綺麗に清掃されているか、キッチン自体は古いのか新しいのか、水栓はシングルレバーなのか2ハンドル混合水栓なのか、システムキッチンなのかガスコンロを設置するタイプなのか、コンロはガスなのかIHなのか、コンロは何口あるのか、収納はどのくらいの大きさなのかなどが知りたい項目でしょう。これらの情報を写真の中にしっかり収め、その説明文にも文字情報を正確かつ詳細に伝えることが重要です。

また「不動産会社を選ぶときのポイントは？」という質問に「写真の見栄えが良い」という回答が3位に入っています。プロのような美しい写真を求めてはいませんが、写真の構図が傾いていたり、薄暗かったり、不鮮明だったりする写真は見苦しいので、管理会社が写真の撮り方を勉強するなどの動きもあります。



現代のお部屋探しでは見学する物件数が極端に少なくなっています。お客様は不動産情報サイトの物件をじっくり比較検討し現地に行く物件を絞っています。お客様の求める物件情報を伝えることが問い合わせや現地見学へと繋げる近道ですが、そのために「写真の質と点数」が大きく影響することが読み取れたアンケート結果でした。

賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

Vol.23 無責任きわまりない“連帯保証人屋さん”

新民法の個人保証に関する改正もあって、さらに今後は家賃保証会社が主流になると予想されます。しかし一方で知っておくべき事実は、賃貸トラブルは滞納だけではないということです。たとえばゴミ屋敷や入居者の精神疾患、騒音問題、認知症等々が原因でトラブルが起こります。この滞納以外のトラブルというのは、それが理由で他の借借人が退去してしまうリスクを秘めています。こんな時に有力な助っ人になるのが個人の連帯保証人（以下、保証人）です。保証会社は家賃を保証してくれますが、それ以外の部分はカバーしてくれないからです。保証人には、「家賃を代わりに払ってもらおう」ことよりも、借借人の行為を「諷（いさ）めてくれる」という効果があることは知っていただきたいと思います。しかし、その保証人を認める時は「注意が必要」というのが今回のテーマです。

最近、「連帯保証人屋さん」という商売(?)があることを目の当たりにしました。大家さんから滞納案件の依頼を受けましたが、その契約には個人の保証人がついていました。印鑑証明書もキチンとした印鑑で登録しているし怪しさはありません。念のためにネットで保証人のお名前を検索してみると、行政書士事務所を営んでいる方でした。それなら対応してくれるはずと安心しました。ただ唯一の疑問は、家賃の安いアパートに入居する借借人と、行政書士の事務所を構えている方との接点が想像できない、という点です。あまりにもチグハグだと思ってしまったのです。そんな不安が的中してしまいました。

この借借人は入居後しばらくは家賃を払っていましたが、1年経った頃から支払いが滞りがちになりました。大家さんはその段階で連帯保証人にも連絡したのですが、取り合ってもらえなかったということでした。私が調べて分かったことですが、この保証人は実は友人でもなんでもなく、お金をとって引き受ける連帯保証人屋さんだったのです。ネットで調べていくと、海外から来た人や身寄りのない人の連帯保証をし

ます！と堂々とアナウンスしています。

保証人がいなくて困っている方のために、有料とはいえ保証を引き受けるという行為は悪いとは思いません。しかし、そのリスクを理解しているなら、裁判になったらキチンと対応してくれるだろうと思っていたら、これが完全に無視をされました。連帯保証人は家賃滞納の場合は被告になりますが、この行政書士は訴状を受け取らない、答弁書も出さない、うちの事務所からの手紙も無視、何もかも知らぬ顔なのです。これは士業として無責任極まりないことです。

結局、この連帯保証人は最後の最後まで無視を貫きました。もちろん連帯保証人に対して「支払え」の判決も言い渡されたので、その後は、保証人の銀行口座を差し押さえる等の手段があります。しかし法律の専門家である相手方は知識が豊富でしょうから、差し押さえても空振りに終わるような対策を講じているはずです。銀行口座が分からなければ、差し押さえするのも費用倒れになってしまいます。最終的に明け渡しは出来たものの、未回収分や裁判費用等は家主側の泣き寝入りでした。その額は執行の荷物処分代等を含めて60万円ほどになったと思います。



さて今回の「結び」です。個人の連帯保証人は、保証会社が保証しないリスクをカバーしてくれるのは事実ですが、お願いする場合には、親や兄弟などの身内や勤務上の上司など、本人との関係性を確認して、キチンと対応してくれるかどうかの見極めが重要であることを覚えておきましょう。友人が保証人というのはお勧めできません。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣章子

賃貸経営塾

地震保険の加入にメリットは？よくある2つの誤解とは？

2月号では大家さん向けの火災保険に関して「主契約と特約の選び方」について書かせていただきました。重要なポイントは、主契約で「水災」を除外することのリスクと、賃貸経営をサポートしてくれる特約を検討すること、の2点でした。今回は、火災保険の特約ではなくセットでの加入が必要な「地震保険」についてレポートいたします。

いつ、どこで起きてもおかしくない、と言われる大規模地震ですが、ひとたび建物設備が被害を受けると、賃貸経営に大きなダメージをもたらします。火災保険だけでは地震や津波による損害をカバーできないため、地震保険への加入にはメリットがあると言われる。それは本当なのでしょうか？

実際に地震保険の加入率は年々増加しています。一般住宅を含む数値ではありますが「損害保険料率算出機構」によると、火災保険とセットで地震保険に加入している率(付帯率)は2018年に全国で65.2%になっています(2010年は48.1%)。大きな地震災害に遭った地域はもっと高く宮城県は86.8%、熊本県は80%です。また、全世帯に対してどの程度が地震保険を契約しているかという率(世帯加入率)は2018年には32.2%になっています(2010年は23.7%)。宮城は52.1%、熊本は40.3%です。しかし、中には地震保険に対する誤解から、加入していない大家さんも多いと思われ。その誤解のひとつは、「地震保険は支払われる額が少ない」というものです。実は保険会社は地震保険から利潤を取りません。契約者から集めた保険料は国に再保険され、災害が起きたらそこから支払われます。支払われる保険金は「全壊、大半壊、小半壊、一部損」の場合で、契約金額の「100%、60%、30%、5%」と損壊の度合いによって定められています。この一部損が5%という小さな数字なので、これが「あまり支払われない」と思われている原因です。実際に計算してみましょう。

火災保険は不動産評価ではなく再建築価額を採用します。たとえば再調達価額が6千万円評価の場合、地震保険は半額が上限なので3千万円の契約が可能。これは一部損の

5%でも支払額は150万円です(時価が限度)。そもそも地震保険の目的は被災者の生活復興ですから、この額は決して小さくはありません。全壊なら3千万円が支払われます(時価が限度)。建て直しが目的の火災保険とは違うので再建費用には足りませんが十分な頭金にはなるでしょう。

もうひとつの誤解は「激甚災害時には保険金が足らずに支払われなくなる」というものです。地震保険の保険金は884億円までは民間が、2,244億円までは民間と政府で半分ずつ支払います。それを超えると政府が99.8%を負担する仕組みで、その規模は11兆3000億円です。余裕は十分と言えるのではないのでしょうか。



地震保険は単体で申し込むことはできません。火災保険に付帯して契約する必要があります。新規に加入する時だけでなく保険期間の途中でも地震保険に申し込むことができます。もちろん保険料は余分にかかります。この保険料は建物の構造と所在地の2点によって算定されます。鉄骨・コンクリート造などはI構造、木造などはロ構造となりますが、木造の方が保険料は高くなります。地震保険金額1000万円で保険期間1年の場合、I構造は7,100~25,000円、ロ構造は11,600~38,900円と設定されています(2019年3月現在)。金額に幅があるのは地域によって基準が異なるからです。東京、神奈川、千葉などの都市部や愛知、三重、和歌山などの沿岸部は保険料が高くなる傾向にあります。ちなみに地震保険の料金は2019年1月に改定されて全国平均で3.8%値上げされています。前述のように地震保険は火災保険と違って買い替えや建て替えの費用は補償されませんが、住宅ローンの当面の返済資金や、被災してからの生活の安定に大きく役立ちます。