

ごあいさつ

皆さまはいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS第9号です。ベクエムハウスは今年も「ひとりのオーナーさま ひとつの建物 入居者おひとりを大切に」、皆さまへのサービスを心がけてまいります。

近々民法の改正があり、借主の権利や連帯保証人の責任範囲の明確化など、多くは借主側にプラスの改正です。

①個人の連帯保証人契約の場合、責任限度額(極度額)の記載 ②借主死亡後に発生した債務について、個人連帯保証人の責任範囲外 ③部屋や設備の滅失、不具合がある場合、賃料の減額の対象。

近年、連帯保証人を立てずに保証会社を利用するケースが増えていますが、今回の改正により、リスク回避のため賃料保証会社やオーナーリスク保険が一層活用されるようになるでしょう。



業界最前線

損害保険

賃貸住宅を所有されているオーナーさまが加入する損害保険には火災保険、地震保険、賠償責任保険があります。火災保険は建物の使用内容により住宅総合火災保険と店舗総合火災保険の二つに分かれますが、地震保険は原則事業用の建物は加入できません。火災保険には様々な付帯特約があり、主契約に付随するもの、外せるもの、追加できるものがあります。そのため対象建物の特性を十分に理解し、リスクの可能性を想定して契約しなければなりません。

賠償責任保険は所有する建物や諸設備が第三者に損害を与えてしまった際に対象になる保険です。多いケースとしては給排水管からの漏水による階下への損害ですが、タイルが落ちて通行人がけがをしたときなども対象となります。

昨年、当社管理物件において雹災(ひょうさい)が発生し外壁が破損しましたが、定期的な巡回が功を奏して早々に被害を発見、速やかに現状回復工事と保険金請求を行い工事代のほぼ全額が認定され外壁は原状復帰に至りました。

被害の状況と内容によっては入居されている方や近隣の方が報告してくれる場合もありますが、気付かないことが多いため、やはり貸主側で確認する必要があります。特に汚損、破損、荒天による被害などは定期的な巡回により発見できます。

保険の内容を把握していないオーナーさまは

保険の対象になる損害があったとしても申請することができません。昨今は台風や地震、荒天などが多発していますので、その時に慌てるのではなく、普段から、現在どういう保険に加入しているのか、どういう特約が付帯しているのかを確認していただき、その内容によっては見直しされることをお勧めします。

賃貸経営にとって損害保険は重要です。弊社では賃借人には入居者保険にご加入いただいておりますが、オーナーさまからのご要望があれば、保険代理店として建物に適した火災保険と賠償責任保険をご提案しています。

地震保険は、主保険の半額(最大5,000万円)の補償ですが、保険料が割高のため加入をためらう方も多いようです。この地震保険の目的は建物の損害を復旧することではなく、賃貸出来なくなったことにより家賃収入が減るまたは無くなった場合、保険金によって契約者の生活費等をカバーするためのものですので、火災保険に加入しているだけでは安心とはいえません。また地震保険を付帯していないと地震が原因での火災や損害は補償されませんのでご注意ください。賃貸物件には、比較的発生する可能性の高い賠償責任保険の加入も必須ですが、これからの賃貸経営には様々な保険や保証制度の活用が一層必要とされます。



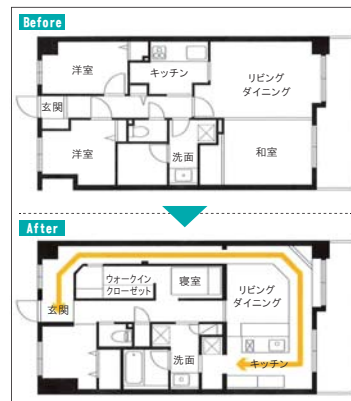
トピックス 室内にドッグランと土間を設けた住宅

割安感のある中古マンションを購入し自分好みにリノベーションして暮らす方が増えています。ライフスタイルに合わせた部屋づくりはとても楽しいです。分譲マンションは自分で内装や造作を行えることが一番の魅力です。

ペットと暮らす方が増えていますが、特にシングル女性と子供のいないカップルに多く見受けられます。飼いが主が仕事で外出することが多い時や雨の日が続いている時など、愛犬は運動不足になりがちです。そのためドッグランなどを備えたリノベーションを考える方もいます。室内ドッグランはペットにやさしくストレスを軽減します(図面参照)。

ネコの場合、キャットタワーや椅子、テーブルなど、縦の動きができるものがあれば狭い空間でもストレスが溜まらず問題ありませんが、犬の場合は歩く走るといった横の動きが必要です。

リノベーションは後々のことも考え、最初から作りこみ過ぎないことも大切です。全体をスケルトンにしてから行うことが多いですが、部屋ごとに行う方法もあります。このリノベーションは引越せせずに住みながら工事するため、移転費用がかからないことが大きなメリットです。



玄関から室内を囲むようにドッグランを配置

Column

とある商店街

商店街は単に買い物だけを目的としない人と人のふれあいの場であり、デパートやスーパーでは味わえない人情味溢れた生活空間。人が暮らすところには商店街が必然的に生まれる。

東京には数えきれないくらいの商店街や横丁がある。全国的にも同じであろう。

商店街もさまざまで、生活密着型、土産など観光客のためのもの、食べ歩きを楽しむ街、飲食街、家族向け、カップル向け、そしてアーケードがあるところとないところ。

商店街があると生活がとても豊かで、街にはとても活気がある。東京には駅の数だけ商店街があり、多いところでは一駅の周辺に4つも5つもある。有名なところでは、武蔵小山商店街PALM、ハッピーロード大山商店街、谷中銀座商店街（坂道に挟まれたような地形、猫がたくさんいる。日常生活のためというより観光客向けの商店街）、戸越銀座商店街（日本で2番目に長く、東京では一番長い。コロッケが有名。温泉もある）、砂町銀座商店街（おでんが有名。駅から離れている）、巣鴨地藏通商店街（お年寄りの原宿、とげぬき地藏、治安が良い）、上野アメヤ横丁（上野駅から御徒町駅まで続いている）、麻布十番商店街（納涼まつり。国際色豊かな街。老舗が多い）。

最近私の楽しみが商店街めぐり。先月、横浜の六角橋ふれあい通り商店街に出かけた。総菜屋で漬物を注文すると、店主「最後のひとつだからまけちゃうよ」私「ではおつりはチップで」。デパートやスーパーマーケットには無い店主や店員とのこういうやりとり

が実に楽しい。この商店街はもともと戦後の闇市から発展したもので道幅2メートルの左右に様々なお店がひしめいていて前から来る人をよけなければ歩けない。食料品や食堂など地元の生活に密着した個人商店が軒を連ねている中、最近は古いお店に挟まれた新しい店も登場している。こうした商店街を歩いているとまるで宝探しをしているようで、広告には登場しないため自らの足で歩き、勘を頼りによい店を探す。

商店街はショッピングセンターとは異なる意味での楽しい場所、今風にいうならば食のテーマパーク。ほとんどが個人商店なので、世知辛い計画性や画一性がないところがまた面白い。ネットで検索したお店に味を確認に行くのではなく、自分の足で歩いてこそ食べ歩きやうまいもの探しの一番の醍醐味が味わえる。外れもあるが、それもまた楽しい。

クルマで行くショッピングセンターでの買い物は確かに便利だが、商店街を歩いていると人と人のふれあいがある。最近では日々の生活のためというより、電車に乗ってわざわざ商店街に行くという人も増えていると聞く。商店街は人も心も潤す場所。シャッターを開けたお店が増えることを祈るばかりです。



季節風

空き家対策

ここでいう空き家とは全く利用されていない建物、特に倒壊の危険があるもの、所有者不明物件などです。国土交通省は空き家の転用を促すため建築基準の規制を見直す方向です。具体的には階段の勾配緩和などを行い、大規模改修をしなくてもシェアオフィスやグループホームなどの賃貸物件への転用が可能となります。



世田谷区では所有者所在不明の空き家を取り壊し、練馬区では古くなり倒壊の危険がある空き家の応急措置条例と「1/3屋敷」対策を制定、杉並区では賃貸することを条件として空き家改修の補助金を給付するなど、国も行政も800万戸以上と言われる空き家の対策には積極的になっており、環境改善と空き家の活用を考えています。



ベクエムハウスの家づくり

新築マンションプロジェクトの際、設計士や建設会社の営業の方から、部屋の広さや間取、設備や仕様について相談を受けます。賃貸マンションは立地が最も重要ですので地域性と環境を把握し、需要と供給の調査、間取りごとの賃料相場と賃貸条件等を考慮し、将来的にも競争力が落ちないプランをご提案します。同じ建物にオーナーさまが居住なさるかどうかも考慮。シングルタイプは利益性が高いですが入れ替わりが激しいため改修費用が膨らみ、また落ち着きがなくなることが懸念されます。ファミリータイプはシングルに比べ賃料坪単価は低くなりますが、比較的長く住んでいただけるため改修費用は抑えられます。また、建物のイメージは意匠デザインだけでなく間取や入居する人によっても大きく変わります。

賃貸マンションを計画するケースとしては収入を増やしたい、駐車場より収益を上げたい、相続のため借入をしたい、子供や孫の収入を確保したい、自宅を建て替える際に共同住宅を併用するなどです。オーナーさまの将来的な不安や要望をふまえ、設計者、施工者、管理会社がそれぞれの知識を十分発揮させる必要があります。

プランニング



ひとりのオーナーさま、ひとつの建物、入居者おひとりを大切に



賃貸管理会社 株式会社

ベクエムハウス マルニー

〒141-0021 品川区上大崎 3-10-44-401

tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381

http://bequemes.com/

編集後記

今年はサッカーワールドカップ。2019は日本でラグビーワールドカップ。そして2020は東京五輪パラリンピックと大きなイベントが続きますが、それらと不動産や建築との関連した話題もお伝えできたらと思います。