

ライフデザイン実践会

2015年1月30日～2月5日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年2月6日

【質問1】「オーナーチェンジ物件の場合、既存の入居者が加入している火災保険は入り直していただく必要はあるのでしょうか？」

物件の入居者が入っている火災保険について伺います。区分マンションの販売業者様より伺った話真偽のほどは不明なのですが、購入した物件の火災保険が、オーナーが変わった場合、継続して引き継げず入居者の代わりにオーナーが火災保険に入り直す必要がある場合があると伺いました。オーナーチェンジで購入した物件の保険はなるべく引継ぎ可能なようにしたいと思っているのですがどのように対応したらよいでしょうか。

【回答1】

結論から言ってしまうと、オーナーチェンジ物件で既存の入居者が加入している火災保険については、入居者に特に入り直して頂く必要はありません。入居者が入っている火災保険は、入居者と保険会社が直接契約しているからです。契約上、大家は間に入りませんから、大家が誰であろうと関係ありません。

ただし、2つほど注意があります。1つ目の注意点は、既存の入居者がちゃんと火災保険に加入しているかどうかの確認です。火災保険の加入がほったらかしになっている物件もありますので、賃貸借契約書の内容とともに火災保険の加入状況を必ず確認するようにしてください。

もう1つの注意点は、1棟ものの物件建物全体の火災保険については、入り直す必要があるということです。建物全体の火災保険については、大家と保険会社が結ぶ契約ですから、大家が変われば入り直す必要があります。

【質問2】「シェアハウスを自主管理する場合の運営方法は？」

シェアハウスについて興味を持っているのですが、自主管理をする場合、どのような規則を作り、どのような入居者は集めどのような点に気をつけて管理、募集をしていったらうまく運営できるでしょうか。

【回答2】

私も以前にシェアハウスに挑戦したことがあります。東日本大震災の影響で中止になってしまった経緯があります。そのため、当時一緒にシェアハウスをやっていたと考えていた際に協力をお願いしていたシェアハウスをやっている業者さんから教えていただくことをシェアします。

まず、シェアハウスを自主管理する場合の規則についてですが、ここでは説明しきれないので、インターネットで、「シェアハウス 管理規則」などと検索して調べてみるというでしょう。いろいろと参考になりそうな規則が見つかります。試しにご自身でシェアハウスに申し込みをしてみて、どんな規則になっているかを調べるという手もあるかもしれません。

また、どのような入居者を募集した方が良いかについてですが、その業者さん曰く、女性限定にした方が圧倒的に管理がしやすいとおっしゃっていました。男性よりも女性の方がよく規則を守り、入居者同士のいざこざが少ないからだそうです。

そして、管理上の注意点ですが、最初は自主管理をしない方が良いということです。赤の他人が同じ部屋に住むわけですから、もめごとは必ずあると考えた方が自然です。そのため、シェアハウスはいかに管理するかがとてもとても重要（管理がすべてと言ってもいいぐらい）だと私は考えますから、最初はシェアハウス専門の業者に管理を任せたいのもありかなと思います。その中でいろいろと管理ノウハウを学んで、ご自身でもできるということが分かれば、自主管理に切り替えていくのがいいかなと思います。

それでも最初から自主管理でいきたいようでしたら、本をいくつか読んだり、教材も売っていますので購入して勉強してみてください。また、基礎から学ぶ不動産投資予備校の参加者にも、シェアハウスを実践している方がいますので、その人に聞いてみることもできます。シェアハウスについて、ニーズが多いようでしたら、今度基礎から学ぶ不動産投資予備校でもテーマとして取り上げますね。

【質問3】 「シェアハウスの管理会社で運営管理の上手な会社さんはどこでしょうか？」

シェアハウスの管理会社で運営管理の上手な会社さんがあれば教えていただきたいです。また管理会社を探すにあたってどのように探していったら良い会社が見つかるか教えてください。

【回答3】

私もシェアハウスは挑戦したことがあるだけで、実際に管理会社をお願いしたことが無いので、どの業者が良いか正直知らないんですよね。ごめんなさい。

ただ、私が挑戦しようとしていた際に協力頂いていた「Rバンク」(<http://r-share-house.com/>) は、いくつもシェアハウス物件を手がけていて、管理ノウハウやリフォームノウハウをかなり持っています。ご興味があれば社長をご紹介しますことは可能です。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ