基礎から学ぶ不動産投資予備校

2016年11月

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。

2016年11月吉日

「あなたの人生をもっと豊かにもっと自由に！」
ライフデザイン実践会

【質問１】「火災保険はどこまで補償されるのでしょうか？」

はじめまして。 これから物件購入を検討しております。

質問ですが、火災保険の様々な保証とは無論種類にもよりますが、一般的にどれ位の保証をしてくれるものですか？

例えば、水漏れ等は保険代理店に問い合わせてから業者に依頼と聞きますが、実際のところはその手順でいいのでしょうか？

【回答１】

ご質問ありがとうございます。火災保険についてのご質問ですね。

おっしゃる通り、「火災保険」はその名のとおり火災による損害を補償する保険ですが、補償されるものは火災による損害だけではありません。

もちろん保険会社によって、その内容は異なります。ただ、だいたいどの保険会社も基本的なところは同じです。

＜基本＞

火災、落雷、破裂・爆発による損害、風災・雹（ひょう）災・雪災による損害を補償するプランが一般的。

＜追加＞

基本に加えて、盗難・水濡(ぬ)れ・車両の飛び込み等による損害を補償するプラン、破損・汚損等まで補償するプランがあります。

ただし、水漏れや雨漏りなど、建物の老朽化などから発生する損害については、補償はされません。注意してください水災とは、洪水・高潮・土砂崩れなどの自然災害のことを指します。

大切なのは水災補償と書いてあることを誤解して安心せずに、水漏れや雨漏りに対してどこまで補償されるかをきちんと聞いておくと良いでしょう。

なお、水漏れについては、「施設賠償責任保険」で対応することになります。そんなに高い金額ではないので、大家が絶対に入っておきたい保険の１つです。

水漏れが発生した場合の手順としては、以下のような手順になります。

1. **入居者への対応　→　被害があればお詫びし、すぐに対応する旨を伝える**

2. **業者の手配　→　被害が発生した箇所を撮影し、迅速に修繕および修復**

3. **保険会社へ連絡　→　２とほぼ同時に保険会社へ連絡し、詳細を連絡**

物件を所有すると、多くのケースで「水」関連のトラブルが発生します。迅速に対応できるように準備しておくと良いでしょう。以上、参考になれば幸いです。

物件購入は、1 棟目が成功するか失敗するかで大きくその後を左右します。良い物件を購入して、ぜひライフデザインを実現させてください！応援しています。

【質問２】「プロパンガス会社と契約を結ぶにあたって、中途解約の縛りの条項は仕方がないのでしょうか？中途解約の期間や内容はどの程度が妥当なのでしょうか？」

ななころ事務局御中

いつも大変お世話になっております。１つ質問です。

新築物件のエアコンと給湯器をプロパンガス会社に無償貸与してもらうことになりましたがプロパンガス会社とその契約を結ぶにあたって中途解約の縛りの条項が入っていました。

これは致し方ないことなのでしょうか？また、中途解約の期間や内容はどの程度が妥当なのでしょうか？

例えば保有して５年ほどで物件の売却を検討した際にこの契約が縛りとなるようで嫌なのですが。

ちなみに今回のガス会社との契約書では、以下の通りとなっております。

「３．残存価格算定　10 年定額償却方法による次の算定式によって求めるものとする（損害賠償）

Ａ－(Ａ×経過月数÷基準月数）＝残存価格（Ａとは上記２の合計金額、基準月数とは第２条の貸借期間）」

ご回答お待ちしております。

【回答２】

ご質問ありがとうございます。とても良いご質問です。わたし達大家にとっては、プロパンガス会社は上手に付き合っていきたい業者の１つですからね。

プロパンガス会社と契約する際の「中途解約の縛りの条項」についてのご質問ですが、結論からお答えすると、中途解約の条項は通常入ってくるものです。

給湯器の無償貸与とする代わりに、何年間かガスを使ってもらわないとガス屋さんが損してしまからです。携帯電話の契約と同じです。携帯電話各社が、２年縛りとする代わりに、端末代を実質無料としているのを考えると分かりやすいと思います。

また、「物件を売却する際にこの契約が足かせになるか？」ということですが、「ガス会社を引き継ぐことが条件」というような文言が、売買契約に含まれてきます。

ガス会社の縛りは無い方が売却しやすいことは確かですが、買主もそのことを了承した上で買う場合も多いです。また、ガス会社を変える場合でも、違約金や残代金を変更後のガス会社が肩代わりしてくれるケースも多いです。

ただ、ガス会社と契約する際の注意のポイントとして、２つあります。

１．中途解約時の条件は？

ご質問頂いた通り、中途解約時の条件は気にされると良いでしょう。違約金や残存価格算定の計算式を確認することになります。

ではいくらが妥当な金額なのか？というご質問の件ですが、ガス会社やエリアによっても違うケースがあります。「一般社団法人プロパンガス料金適正化協会」という団体がありますので、相談されると良いでしょう。

・一般社団法人プロパンガス料金適正化協会　http://www.propane-gas.or.jp/

２．入居者のガス料金は？

給湯器を無償貸与し、さらにはユニットバスやエアコン、TV モニタフォンなども無償で対応してくれるガス会社もあります。さらにさらに大型の物件やある程度の規模の大家になると、お金までくれてしまうガス会社もあります。

ただ、喜んでばかりもいられません。その設備やお金が、入居者のガス料金に上乗せされているということも少なくないからです。相場よりもかなり高い料金になってしまっていると、入居募集に影響したり、クレームまで発展してしまうケースもあります。

入居者のガス料金がいくらなのかを把握しておくと良いでしょう。

ガス会社と契約する際は、なるべく複数の業者に相談してみて、適正な価格を見極められるようにしておくようにしましょう。ライフデザイン実現に向けてがんばってください！
以上、参考になれば嬉しく思います。

【質問３】「瑕疵担保責任について、最近解釈が改定されたと聞きました。具体的にはどういう事ですか？」

瑕疵担保責任について、最近解釈が改定されたと聞きました。具体的にはどういう事ですか？

【回答３】

ご質問ありがとうございます。瑕疵担保責任の解釈の改定というのは、「民法の債権法の改正」についてのことでしょうか？

このご質問からは読み取れなかったため、今回は民法の債権法の改正について、さらにその中でも不動産売買に関連する瑕疵担保責任について、お答えしていこうと思います。

今回の民法の債権法の改正は、120 年ぶりの大改正と言われ、大きな話題となりました。特に瑕疵担保責任については、わたし達のような不動産に関わる人間にとっては、気になることかと思います。

「瑕疵担保責任（かしたんぽせきにん）」というのは、簡単に説明すると、「瑕疵＝欠陥（不具合）」があった場合に、売主はその瑕疵を修繕する義務を負うことです。

そして、今回の改正では、大きく２つのポイントがあるとされています。

１．「隠れた瑕疵」という言葉が無くなる

改正前までは、買主が知らずに購入した不動産の欠陥を、「隠れた瑕疵」という表現をしていました。

「隠れた」という表現があることにより、買主側が購入前にしっかりと注意していないとダメですよ、といったニュアンスが強く、買主側の責任も大きく問われていました。

しかし、今回の改定で「隠れた」という表現が無くなることで、誰でも気づくような欠陥であった場合でも、「売主側がしっかりと説明しなければ、売主側の責任が重いですよ」というニュアンスが強くなります。

私たち不動産投資家にとっては、どちらかというと有利な改正です。

２．「瑕疵」は「契約不適合」という用語へ

改正前の「瑕疵」という用語のイメージは、どちらかというと「欠陥」というイメージが強く、瑕疵かどうかの判断が難しいところでした。

たとえば、購入した不動産の土地がもともとお墓だった場合、瑕疵かどうかの判断は難しくなります。ある人にとっては瑕疵だし、ある人にとっては瑕疵ではありません。

わたしとってお墓は心休まるところなので、まったく瑕疵ではありません。諸外国でもお墓が憩いの場になっていることも多いぐらいです。

しかし、今回の改正で「契約不適合」という用語に変更することによって、たとえ欠陥でなかったとしても、当事者の買主にとって「欠陥」と感じるようであれば、契約不適合と判断される可能性が強まったと言われています。

つまり、ここでも売主側の説明責任がより強まり、買主側のわたしたち不動産投資家にとっては有利な改正となりそうです。

この他にもいくつかポイントがあるのですが、実際の改正はまだされておらず、少々難しい概念も含まれているため、今回はここまでとしておきます。

いずれにしても今回の民法大改正は、今後も注目しておいた方がよいポイントの１つとなりますので、引き続きウォッチしていきましょう。

以上、参考になれば幸いです。

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、「info@japanlifedesign.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。

・「○○について、ななころさんはどう思いますか？」

・「○○について、どう解決したらいいか悩んでいます。。。」

・「○○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、毎月２５日前後となっております。※質問が無い場合は、配信無し

日本一のライフデザイナーを養成するコミュニティ
「ライフデザイン実践会」代表・ななころ
ホームページ：http://japanlifedesign.com/
メールアドレス：info@japanlifedesign.com

【ライフデザイン実践会の理念】

ライフデザイン実践会は、会員が不動産投資を１つの手段として財政基盤を築き、「人生を豊かに自由に描き、好きなことをして輝く！」ための実践会です。

会員同士お互い助け合いながら、自己成長していくことで、それぞれの「目標（成功）」を達成していく、アットホームな不動産投資家のためのコミュニティを目指します。

▼ライフデザイン実践会とは・・・　http://japanlifedesign.com/lifedesign-qa