

◇解決！建物管理課が行く！



管理部 建物管理課
課長 三浦 博明



火災報知器について

皆様こんにちは！建物管理課の三浦です！

非常に暑がちな私、5月に入ってすぐに夏服、車のクーラーも全開！となりましたが、25年ぶりの寒さなどとニュースで報道されていましたが、流石の私も気温差には参っています・・・。

とかく体調には気を付けて、日々全力で頑張ります！

さて、今回は『火災報知器』についてです。

現在は消防法により、全ての住宅に火災報知器の設置が義務付けられています。

自治体によって多少の差異はありますが、賃貸物件でも同様です。

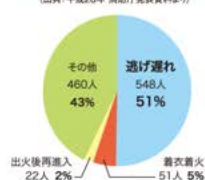
そんな中、たまに『誰が設置するのか』をご質問いただくときがあります。

消防庁の見解では、

「持ち家の場合はその所有者が、賃貸のアパートやマンションなどの場合は、オーナーと借受人が相談して設置しましょう。」

となっているので、どちらが費用を負担するのが、あいまいな状況です。

住宅火災事故における経過別死者の発生状況
(出典：平成28年 消防庁発表資料より)



しかし、設置した後の、報知器の所有権の問題を考えると、やはり自分の建物の設備として、オーナー様が購入・設置することが自然の様に思われます。

前述の通り、設置箇所については、各自治体の条例によって変わってきます。

例えば蓮田市では

1. 寝室（普段、就寝に使われる部屋。子供部屋や老人の居室なども、就寝に使われている場合は対象となります。）
 2. 寝室がある階の階段（寝室が1階のみにある場合は不要、屋外階段の場合も不要です）
 3. 3階建て以上の場合で、寝室がある階から2つ下の階の階段（その階段の上階の階段に住宅用火災警報器が設置されている場合は不要）
 4. 3階建て以上の場合で、寝室が1階のみにある場合は居室のある最上階の階段
 5. 上記1.～4.以外の階のうち、床面積が7平方メートル（4畳半）以上である居室が5以上ある階の廊下など
- というように、細かく定められています。

アパートの1室に限って言うと、主寝室に設置されていれば、義務は果たすこととなります。

平成20年6月以降は火災報知器を設置しないと建築確認申請の受理がされないため、設置していない建物はないはずですが、既存建物の場合には、設置をしないことによる罰則もないため、中には借り主負担で設置してもらうように依頼しているケースもあるようです。

火災を起こした場合は、その火災の原因（誰が火災を起こしたか）によって誰の責任になるかという違いはありますが、入居者様の生活の安全を確保することが、賃貸事業を行ううえで、重要ではないかと思います。

**火災報知器の設置・交換も弊社にて承ります！
建物管理課まで、お気軽にお声掛けください！**

◇不動産何でも小喃

『戸建賃貸』について

～賃貸経営あれこれ～

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太



皆様こんにちは！AM課山本です。

先日GWに、娘を連れて御茶ノ水を散策しに行きました。

目的はやはり『楽器屋さん巡り』です。

娘よりも私が楽しんでいたのは言うまでもありません。もうこれで最後・・・という今まで何十回言ったかわからないセリフのもと、ギターがまた1本増えましたが・・・。

さて、今回は『戸建賃貸』についてです。

最近、さまざまなメディアでも戸建賃貸経営が人気であるということで、紹介されています。

ひとくちに戸建賃貸といっても、

- ・既に所有しているまたは相続した戸建を貸し出す
- ・土地を所有していて、そこに新たに戸建を建築して貸し出す
- ・中古の戸建を購入し、貸し出す

など、色々な入口からスタートする場合があります。

実際に戸建賃貸について、メリット・デメリットをまとめてみましたので、参考にいただければと思います。



【戸建賃貸のメリット】

①供給不足につき競合物件が少ない

戸建賃貸は、アパート等を含めた全賃貸物件の中では、供給量が圧倒的に少ない現状である為に、競争相手が少なく、また、郊外などの立地でも、長期にわたり高いニーズが見込める可能性がございます。

②立地に左右されにくい

戸建賃貸は車保有のファミリー層が中心になるので、立地条件の悪さに左右されにくくなります。

③投資額が少額で済むケースが多い

集合住宅に比べ、投資額が少なく済みます。1棟だけからでも、また、たとえば2棟建てた場合1棟を住まいに、もう1棟を賃貸するなどして収益を上げることもできます。

④長期安定賃貸経営が実現しやすい

戸建賃貸住宅は生活環境が大幅に変わることが少ないファミリー層が中心に入居しますので、「家賃の滞り」「トラブル」も少なく、比較的収入の安定した入居者が中心になることも魅力です。

入居年数ではアパート・マンションの入居期間は約2年が一般的ですが、戸建賃貸の入居期間は約5年といわれています。

家賃変動が少ない為、長期間にわたり安定した経営が実現しやすいといわれています。

⑤切り売りできる

アパート・マンションと違い、一戸ずつ売却が可能なので出口対策としての売却もある程度柔軟に行えます。

【デメリット】

①家賃収入は、100か0

戸建賃貸の場合は、入居者がいない期間は全くの無収入になってしまいます。

家賃収入を前提にローン返済プランを計画している場合、無収入の期間にも返済は行う必要がありますから一定の運転資金が無ければローンが破たんしてしまいかね無いという非常に大きなデメリットを抱えてしまいます。

②収益性の確保が困難

集合住宅であれば一定の部屋数を確保することで収益性を高めることができますが、戸建て住宅の場合は土地面積に対して収益性を確保するのが難しい面があります。

同じ広さの土地であれば集合住宅の方が収益性は高くなりますから、戸建て住宅では一定以上の収益は望めないのが現実です。

もちろん借り手が見つかりやすいという点では家賃を多少低めに設定してもある程度の収益性を確保できますし、競争力も含めた総合的な収益力なら戸建賃貸は非常に魅力です。

ただし、戸建賃貸ではどれだけ付加価値を追加したとしても、相場よりかけ離れた高い家賃を設定しては借り手を見つけるのが困難なので、一定以上の収益が望めないというのも事実です。

③時代の変化に対応できない

戸建て住宅の場合も時代が変われば求められる住宅のスタイルも変わりますから、家賃の確保が困難になる可能性がございます。

子供二人がスタンダードな時代の一戸建ては子供部屋が確保できるように部屋数の多い住宅が人気でしたが、少子化の現在では細かく区切った間取りよりも広々とした開放感のある間取りが人気です。

リフォームやリノベーションで住宅に新しい価値を与えることもできますが、工事費用は安いものではありませんし工事期間は家賃収入がゼロになってしまうというデメリットがあります。

④メンテナンスに費用がかさむ

戸建賃貸のメンテナンスは意外と費用が掛かるもので、給湯設備や配管など住宅機能の基礎部分の工事となると一回で数十万円の費用が掛かることも珍しくありません。

戸建て住宅を維持するためのランニングコストを計算しておかないと、収益を確保するどころが物件の維持もままらなくなってしまいます。

戸建賃貸経営にも様々なメリット・デメリットが存在します。

デメリットを克服できれば、戸建賃貸経営は資産活用や投資の中で、選択肢の一つとして、非常によいものであるということがいえます。

さまざまな角度から、オーナー様の資産管理・活用のお手伝いができればと存じますので、今後ともよろしくお願いいたします。

