

不動産の法律ワンポイント

今年施行される2つの法律

堅実なアパート経営の継続のためには、不動産に関わる法律についての知識が不可欠です。今年施行される不動産関連の法律について、概略をご紹介します。

4/1 長期使用製品安全点検表示制度

この四月から給湯器など長期間使用する住宅内の設備のうち、経年劣化により安全上支障が生じて特に死亡事故など重大な危害を及ぼす恐れが多い九品目につ



※政府広報オンラインから経済産業省のホームページなどで検索できます。

ろがま、石油給湯器、石油ふろがま、FF式石油温風暖房機、ヒルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機の九品目。同制度では、製品を購入した所有者に対して、メーカーなどの業者から点検時期を知らせて点検を促すことで、これら製品に関する事故を防止することを目的とするものです。

そのため今後、消費者はこれら設備を購入する際に、メーカーに対して所有者登録を行う責務を負うと同時に、点検期間を超えて製品を使用し続ける場合は、必ず点検を受けなくてはなりません。アパートやマンションのオーナーの方は、設備の直接の使用者ではありませんが、賃貸する側として、入居者の安全に配慮する立場にあり、設備の保守という視点からの責任を負っています。設備購入時の所有者登録を怠り設備点検の責務を果たさずにいて、万が一にも入居者が重大事故を招いてしまったら、その責任

を問われる場合もあります。アパートの新築や設備の交換を行うときには設備の所有者登録を、また、中古物件を購入して所有者の登録情報に変更が生じるときにも新たな所有者が登録変更を行う必要が生じますので、注意が必要になります。

10/1 住宅瑕疵担保履行法

今年十月一日から、住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が施行され、業者が新築住宅、RC造共同住宅などを建築・販売してお客様に引き渡すとき、住宅瑕疵担保責任保険への加入が、保証金の供託のいずれかを講ずることが義務付けられるようになります。

この法律は、2000年に施行された品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）を一步進めて、より一層の消費者保護を図るために制定されたもの。一件一件の新築住宅に瑕疵担保保険への加入が義務付けられ、万が一、その住宅に瑕疵が判明した場合、補修費用などが保険金より填補される制度です。仮に施工・販売業者が倒産した場合でも、お客様は補修費用を保険金として保険法人に直接請求できます。同法が対象とする瑕疵担保責任の範囲は、「構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分」とされており、瑕疵担保責任の期間は十年間です。た物件は時代のニーズに合った建物に建替え、アパートは不動産ではなく、動産という考えに立った経営感覚が必要となります。（重田）

編集後記

◆アパート経営の戦略は、木造に限れば、建物を長く維持しようという考えより、償却の終わっ

う必要があると思います。とはいえ、家主の皆様にはそれぞれのご事情もあるかと存じます。さらに所有していらつしやる建物の条件もそれぞれ異なります。空室対策ひとつとっても、室内外の大型改修工事に対応できるものもあれば、地域によっては建替えしなれば入居率が上がらない場合もあります。私どもは、皆様の諸事情や建物の条件・状況を確認したうえで、最善の将来設計のお手伝いをさせていただくという心がけております。

入居者配慮の企画を

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長

塩田 純司

か、当社ではここ数年、賃貸市場の動向や消費者ニーズの変化を見据えて、建替えアパートなどの新築プランの見直しを行ってまいす。今号でもご紹介する西区と白石区の新築アパートは、以前の物件よりも、設備の仕様を充実させたものになっていきます。

従来より二十坪広いキッチン。玄関ホールには大きな下駄箱。防犯に配慮したカメラの設置や本格的なホームセキュリティ。こうした設備重視の提案が消費者ニーズに合致し、完成時には大変良い形で家主様にお引き渡しさせていただきました。当社が提案する家賃設定やこうした設備の導入に家主様をご理解くださったことが、他社の新築物件よりも早く入居者が決ま

る結果に結びついたものと思います。当社は一級建築士事務所として高度な設計プランニングを通して、他社の収益物件と比較しても、入居者が使い易く、住み易い物件を企画しています。例えば新築物件では部屋の欠点を軽減してデッドスペースを減らすなどの工夫を、既存物件では入居者に不具合を感じさせない修繕や改修を施すなど、入居者に配慮した企画を心がけております。

入居者に還元する気持ちで。今は消費者が良いものを選ぶ時代。消費者ニーズに合致した企画は必ず消費者から選んでもらえる、さらに、今までの収益を入居者に還元するという気持ちで臨むことが安定経営につながるという信念で経営を行

最後にありますが、次ページに、㈱リプラスからレントゴー保証㈱への完全移行の件などのご報告や、親睦会・研修会のご案内などを掲載いたしました。こちらもお目通しください。今年度も六月の親睦会・研修会への多数のご参加を、社員一同、心よりお待ちしております。

コーセーだより

第54号 平成21年 4月1日

発行 (有)ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス(株) 札幌市中央区南9条西4丁目6-3 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253



地球温暖化の影響なのか、例年より早い春の訪れとなりました。しかし春が巡ってきたとはいえ、経済状況は依然として厳冬の様相で、札幌の賃貸市場も好転する気配が見えませんが、未だ仲介業者に多くの広告料を支払うという状況には変わりなく、その中であって皆様には多大なご協力を賜り、感謝申し上げます。使い易いプランをご提案。以前からお話しておりますように、築年数の浅い物件は家賃調整と広告料を以前より多く支払うなどにより満室になるものがありましたが、築二十年以上が経過した物件は、よくて八、九割の入居率で、近隣の建物の取り壊しの影響で満室になるなどの物件もあります。こうした厳しい状況のな

最新アパート ここにも注目!

設備充実

借り手市場が続く昨今の賃貸住宅業界にあって安定した経営を進めるには、消費者ニーズに合致した住環境を提供することが不可欠です。その鍵となるのが、防犯対策や室内の設備を充実させること。今年3月に完成した木造アパート「ヴィル73（西区）、RC造「ファイノK2」（白石区）を例に、最新の賃貸住宅の進化ぶりをご紹介します。

「ヴィル73」の地下車庫内トランクルーム



玄関



ヴィル73の共用玄関には防犯カメラを設置。玄関アプローチには管理倉庫内での録画され、そのデータは30日間保存されます。

●ポイント1 設備と仕様

キッチン・風呂・トイレなど水廻りの設備は、入居を決める重要な要素。使い易さはもちろんですが、例えばトイレにはウォシュレット設置が容易な二股配管を設けるなど、ワンモアの工夫を施すことが重要です。

●ポイント2 防犯

入居者の安全な暮らしに配慮した防犯対策も重要。共用玄関には防犯カメラを設置。玄関アプローチには管理倉庫内での録画され、そのデータは30日間保存されます。

●ポイント3 居住性

昨今は、アパートだから多少狭くても我慢、という考え方は通用しません。ゆったりと開放的な空間に、十分な収納スペースを確保するなど居住性の高さも求められます。



ゆったりした室内



西区に完成した木造アパート「ヴィル73」

ご報告とお願い

●レントゴー保証へ完全移行しました

新年号でもご報告いたしましたように、経営破たんした㈱リプラスの家賃保証業務をレントゴー保証㈱が引き継ぐことになりましたが、その業務の完全移行がこのほど完了いたしました。

この継承により、入居者と家主様の契約が保全されましたので、ご安心ください。それと同時に、常習的・意図的に家賃滞納などの悪質入居者についても、当社営業担当者とレントゴー保証㈱の担当者との間で対応が話し合われ、家主様にご迷惑がからないように進めていく所存です。なお、同社の親会社は、㈱デジタルチェックといい、資本金二十四億円、非上場の電子決済（カード決済・コンビニ決済・電子マネーなど）を手掛ける会社です。

●ゴミ有料化への対応にご協力ください

札幌市では今年七月から、指定ゴミ袋を使用した「ゴミの有料化」を実施。燃やせるゴミと燃やせないゴミについて、スーパーやコンビニなど指定袋取扱店で購入した指定袋に入れて排出することになりました。これに伴い、アパート・マンションなど集合住宅には、各地区の町内会からゴミ箱を設置するよう依頼されています。今後、管理会社にとっても、入居者に対してゴミを適正に排出するモラルを指導するなどの対応が求められることとなります。当社でも、有料化が実施された後、他所からの不法投棄やゴミ箱周りに指定袋不使用のゴミが堆積するなどのにより、アパート周りの景観が悪化することのないよう心がけていく所存です。アパートの状況によっては、ゴミ袋の件で家主様にご協力、ご負担をいただくこともあるかと存じますが、その節はご理解のほどお願い申し上げます。

●その他のご連絡

この四月から長期使用製品安全点検・表示制度が施行され、屋内式ガス瞬間湯沸器などの九品目の所有者に対して点検義務、エアコンなど五品目には使用に関する注意喚起の表示義務が課せられます（同制度の詳細は四ページ）。

この制度施行に伴い発生する当社と家主様の義務については、六月に開催される親睦会までに資料を作成して、ご来場の方々には説明を行うほか、当日参加できない方々には後日、資料をお送りする予定であります。

また、2011年の地デジ放送開始に伴う法改正などの情報は随時、ご案内いたします。

親睦会のご案内

今年の親睦会を六月二十六日（金）に開催します。親睦会に先立ち、「プロが語る相続と相続税」をテーマに研修会を開催します。

日時 六月二十六日（金） 研修会 午後四時～
親睦会 午後五時～
場所 ホテルライフオーソ札幌（札幌市中央区南十条西一丁目）

ポイント1 設備と仕様



浴室



対面式キッチン

水廻りは入居者がチェックする重要なポイントの一つ。浴室には、大型の鏡や快適なサーモシャワーを。キッチンには幅1200mmのゆったりサイズ。対面式カウンター。キッチンは、ファミリーにも人気の高い仕様です。

ポイント3 居住性



広々としたリビングルームスペース。暖房は経済的なF Fガストーブです。



居室には洋服などを収納できるクローゼット。上段にも出し入れしやすいように扉の高さを設定しています。



シューズクローク

造り付けのシューズボックスがあり、玄関周りもスッキリ。設置型の下駄箱を置く必要がないので、入居者は玄関を広く使えます。



ポイント2 防犯



ドアホンモニター

ファイノシリーズには、総合警備保障アルソックを導入。留守中に窓などの出入口から不審者が居室に侵入した場合、警備会社に通報されます。（外出警備）またドアホンモニターでは、オートロックがあるマンション入口及び個別玄関の、2カ所で来訪者の顔を確認できます。



オートロック



白石区に完成したファイノK2

RC造4階建ファイノK2 ワンランクアップの住みごころ