

NPS東京堂通信  **令和5年8月号**
 株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
 本店 東京都清瀬市松山 2-5-48
<https://nps-tokyo.co.jp/>

まだまだ先の見えない暑さが続いておりますが、皆様お元気でしょうか。

今月初めより台風6号が沖縄及び先島諸島で猛威を振るっております。気象庁によりますと台風は毎年8月から9月にかけて発生し、日本列島に接近する回数が多いようです。8月は発生数では年間で一番多い月だそうで、上空の風が弱いために台風は複雑な動きをすることが多いそうです。9月になると南海上から放物線を描くように日本付近を通るようになり、上陸数としては年間で最も多い月となるようです。



さて今月号では、「老後2,000万円問題」で盛んに今金融投資他による資産形成が話題に上っているようですが、その話題を取り上げたいと思います。

政府も若い方達に金融取引や投資に慣れてもらおうと、一部中学でも授業で取り上げているような話しも聞いております。そして若い方達の資産形成、運用に役立つように政策として今までのNISA（ニーサ）を2024年1月1日より、新NISAとしてさらに制度拡充しております。新NISAのポイントとしては、

- 非課税保有期間の無期限化 ●口座開設期間の恒久化
- つみたて投資枠と、成長投資枠の併用が可能 ●年間投資枠の拡大（つみたて投資枠：年間120万円、成長投資枠：年間240万円、合計最大年間360万円まで投資が可能。） ●非課税保有限度額は、全体で1,800万円。（成長投資枠は、1,200万円。また、枠の再利用が可能。）等々……詳しい説明は他に譲るとしまして、政府と致しましては「年金ばかりに期待するなよ」という事でしょうか。

投資可能金額の違い													
新NISAでは非課税投資枠が拡大する													
年間	<table border="1"> <tr> <th>項目</th> <th>現行NISA (2023年まで)</th> <th>新NISA (2024年から)</th> </tr> <tr> <td>つみたて投資枠</td> <td>40万円</td> <td>120万円</td> </tr> <tr> <td>成長投資枠</td> <td>0万円</td> <td>240万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40万円</td> <td>360万円</td> </tr> </table>	項目	現行NISA (2023年まで)	新NISA (2024年から)	つみたて投資枠	40万円	120万円	成長投資枠	0万円	240万円	合計	40万円	360万円
項目	現行NISA (2023年まで)	新NISA (2024年から)											
つみたて投資枠	40万円	120万円											
成長投資枠	0万円	240万円											
合計	40万円	360万円											
生涯	<table border="1"> <tr> <th>項目</th> <th>現行NISA (2023年まで)</th> <th>新NISA (2024年から)</th> </tr> <tr> <td>つみたて投資枠</td> <td>800万円</td> <td>1,200万円</td> </tr> <tr> <td>成長投資枠</td> <td>0万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>800万円</td> <td>1,800万円</td> </tr> </table> <small>(そのうち成長投資枠として使えるのは1,200万円まで)</small>	項目	現行NISA (2023年まで)	新NISA (2024年から)	つみたて投資枠	800万円	1,200万円	成長投資枠	0万円	600万円	合計	800万円	1,800万円
項目	現行NISA (2023年まで)	新NISA (2024年から)											
つみたて投資枠	800万円	1,200万円											
成長投資枠	0万円	600万円											
合計	800万円	1,800万円											

さて次に、金融投資ばかりではありません。実は不動産投資も今凄いのです。既に数年前より言われておりましたが、普通のサラリーマンの方が金融機関より融資を受けて、ワンルーム1室からアパートやマンション1棟購入して「大家さん業」を行っている方が増えております。但し、こちらの方は周到な準備と知識が必要になります。

金融投資、不動産投資どちらもリスクは伴いますが、金融投資の場合はNISA等の場合には投資先銘柄はNISA適用の基準があり比較的に安全度は高い投信に、運用は任せるので長期で考えるのであれば、リスクは減らせると思います。しかし、不動産投資の場合は自分の考えをしっかりと持ち、時代を読む力が無いと期待通りの収益が上げられずキャップレート（期待利回り）割れとなる事が多く見られます。次号はこの不動産投資にも関係する、「賃貸住宅経営の今後の見通し」をお話しさせて頂きたいと思っております。



トランクルーム稼働中… 今夏のお客様の傾向



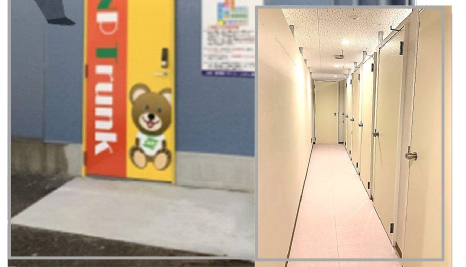
繁忙期になりますと、お引っ越しの際に入らない荷物を至急保管したいとおっしゃるお客様が多いのですが、今年の6月以降お急いでご利用希望のお問合わせを多くいただいております。本来は、お申込みからご利用開始までに【保証会社の審査】【緊急連絡先様の確認】【清掃と鍵の点検】を行いますので、10日前後お時間をいただいておりますが、出来る限りご希望に添えるよう清掃と点検を早め、郵送でのご契約ではお時間がかかりますので、お客様にご来店でご契約いただき、通常よりも早くご利用可能となりました。

個人のお客様ではこの時期になりますとご家庭の季節的な物を保管され、1～2.5帖の物置タイプのお問合せが多く、法人のお客様は時期に関係なく書類、工具、資材、商品等を保管され、バイクボックスタイプの2.5帖から1～2F倉庫タイプの18帖まで幅広くお問合せをいただきました。また、時期に関係なくバイクボックスタイプのお問合せは常に多く、現在9割以上稼働しており、バイクボックスタイプの供給が追い付いていない状況です。バイクを保管するお客様のお問合せだけではなく、家財や書類、工具類、商品、資材等を保管するお客様もいらっしゃいます。特にコロナ禍以降テレワーク等のお仕事のスペースを確保する為に家財を保管する方が増えている印象です。バイクボックスタイプは空き待ちのお客様が増え続けている為、オーナー様の中で土地の活用方法でお困りでしたらお気軽にご相談頂ければ幸いです。



～夏のキャンペーン実施中～

今夏も期間限定でのキャンペーンが始まりました。対象のトランクルームは10件ございます、物置タイプだけではなくNPトランク調布市国領町やNPトランク武蔵村山市学園等のビルインタイプも対象となっております。キャンペーン内容としましては、鍵交換料無料もしくは賃料1ヶ月フリーレントとなり、初期費用が通常よりお安くなっております。10月末までのキャンペーンとなっておりますので、お問合わせお待ちしております。※適用には諸条件がございます。





お部屋を借りる際の 火災保険加入はなぜ？



お部屋を借りる賃貸借契約締結の際に、必ず加入を求められる火災保険。何のために加入をしなければならないのか・・・？ その理由について纏めました。

1) 自分の部屋から火を出してしまったら、賠償責任はある？

一般的に多くの方が不安になるのは、自分が借りている部屋で火を出してしまって、部屋や建物に被害を与えてしまったら、損害賠償をしなければならないのでは？ということだろうと思います。

実は、これには民法の「失火責任法」が関係します。失火責任法では、失火者に「**重大な過失**（※）」がなければ損害賠償責任を負わせないことになっている。つまり、自分が賃借人の立場で、火災の火元だったとしても、重大な過失がなければ、貸主に対して建物の建て替え費用を負担するなどの責任を負わなくてもよいということです。

異なる立場から見ると、隣家・隣室から出た火災によって、自分の建物（部屋）、家財等に被害があり、建物（部屋）、家財が焼失してもその失火者（火元の方）に賠償（弁償）をさせることはできないということになります。

というわけで、自分のものは自分で守るしかないのが万が一の火災に備えて建物所有者（貸主）は自分の建物に、部屋を借りている賃借人は火災保険に加入をしてるのです。

※重大な過失とは？

①台所のガスコンロに天ぷら油の入った鍋をかけて加熱中、その場を離れて出火させた場合。

②たばこの吸殻が完全に消えたことを確認せず、その吸殻を紙類が入ったビニール製のごみ袋に入れて放置したまま外出し、出火した場合。

（以上、日本損害保険協会より引用）

2) 賃借人が加入する火災保険は、原状回復のためと自分の家財（設備）のため

先に説明したとおり、自分の部屋から火を起こしても重大な過失がなければ損害賠償責任を負わないが、賃借人には賃貸借契約によって、退去時に「原状回復する義務」が課せられている。これによって、万が一火災によって建物が焼失したり損害を与えた場合は、**原状回復するための義務**があり、それができない場合は損害賠償責任が発生してしまいます（後程説明しますが、火災保険の借家人賠償特約で賠償となる）。

*ここで一つポイント

原状回復の範囲：賃借人の出火により建物が全焼した場合、どの範囲が原状回復義務の対象か？賃借人が借りているのは部屋のみなのでその部屋の原状回復が賠償責任の範囲とされているようです。損保の営業の方にも解釈についてお伺いしたところ、借家人賠償特約の適用範囲は同様との回答でした。（しかし、東京高裁平成16年2月26日判決にて賃借人に発生するすべての損害について賠償を認めたケースもあるようです。）



また、先にも説明しましたが隣室からの出火で自分の家財（設備）に被害が立っても、失火者に損害賠償請求することができないので、自分の財産は自分で守るしかないのです。そこで火災保険が必要になります。

一般的に火災保険と呼ばれていますが、賃借人が加入するのは「家財保険」と「借家人賠償責任保険」の二つとなっています。各社商品名がまちまちなので補償内容が分かりにくい一面もありますが、大きくはこの二つの契約内容をチェックすれば大丈夫です。

・「**家財保険**」は、文字通り、自分の所有する家財・家電・衣類などの損害を補償するものでこれが賃貸の場合の火災保険の基本となります。補償される損害原因は、火災、落雷、爆発、水害、水漏れなどが主な対象で、補償範囲は家財だけでなく預貯金の盗難（限度有り）も対象となるのが一般的のようです。このほかに、被害のあった場合に使えなくなった家財を片付ける費用が支払われるなど保険会社の商品にもよりますが補償内容は多岐にわたっております。これは自分の為の保険です。

・「**借家人賠償責任保険**」は、逆に貸主のための保険となります。火災や爆発。漏水などによって借りている部屋に損害を与えてしまったときに、原状回復するための費用を補償するというもの。一般的にはこれだけの保険というものはなく、家財保険の特約という形で契約することになります。補償対象は、あくまでも自分が借りている部屋に損害を与えた場合に限られるので、隣室や隣家に損害を与えた場合はこの保険（特約）では補償されません。但し、火災以外で例えば水漏れ（洗濯機の水栓接続不良等が原因など）で階下の部屋に損害を与えた場合には、「**個人賠償責任保険（特約）**」によって賠償できます。この個人賠償責任保険（特約）も一般的な火災保険には付帯されており、またご自身で加入している自動車保険にも特約で付帯されてるケースもあります。

以上のように、万が一の場合に備え賃貸借契約時には、火災保険に加入をして頂いているのです。



編集後記

暑中お見舞申し上げます

今年の夏も記録的な猛暑、熱帯夜が続いております。また、沖縄周辺では台風による甚大な被害が出ています。これから夏本番、台風や豪雨の備えを心掛けましょう。

各地で3年ぶりのお祭りなどが開催され多くの人が出ています。

8月は猛暑はまだ続くようです。熱中症には十分要注意しましょう。

*お知らせです。夏期休暇14日（月）・15日（火）・16日（水）

宜しくお願い致します。

