

# TsuNaGu 8

[つなぐエイト・世界をつなぐハイクオリティマガジン]

2021  
AUTUMN  
Vol.015

秋のイベント特別号

ゲスト

大家芸人コウメ太夫と  
考える満室経営の極意

11月28日ヒルトン大阪

HAPPY TsuNaGu コレクション 2021 in OSAKA

# 賃貸経営EXPO

賃貸経営・資産運用を学ぶ 東京・千葉・埼玉・大阪・京都

## 秋のつなぐ特選セミナー

最旬の賃貸経営情報

低コスト・短工期で  
万が一の事故を防ぐ新提案  
省エネルギーフォームで  
物件を差別化!

読者プレゼント

乗馬体験チケット  
ウイルス対策商品など  
話題のグッズ集合!



2021年 **11月28日** (日) 10:00~17:00  
(受付終了16:00)

## 賃貸経営・満室経営のサポートイベント

会場：ヒルトン大阪3F(JR 大阪駅より徒歩2分、阪神電車「大阪梅田駅」より徒歩1分、  
阪急電車「大阪梅田駅」より徒歩7分、大阪メトロ四つ橋線「西梅田駅」より徒歩1分、御堂筋線「梅田駅」より徒歩5分)

前回残念ながら延期になった「賃貸経営相談会」をグレードアップして開催！  
オーナー様のサポーターとなる企業を揃えて、  
今、役に立つセミナー・特別講演をご用意してお待ちしております。



学んで活かせる！  
セミナー

困った、気になるを  
気軽に相談  
相談  
カウンター



定員200名※

会費無料

お土産付き



豪華抽選会開催  
お申込締め切り  
11/8(月)到着分まで



写真はイメージです

すべてのオーナー様に贈る、賃貸経営イベント

# 賃貸経営EXPO in 大阪

主催  つなぐ-en-システム株式会社

事前予約制

定員に達した場合、抽選でのご案内、もしくは受付終了となります。

お申込締切 11/8(月)到着分

お申込  
方法

- ①同封のハガキ・チラシを郵送もしくはFAX
- ②QRコードを読み込みWEB申込フォームから
- ③LINE友だち追加でLINEから

WEB申込  
フォーム  
はこちら



LINE  
登録は  
こちら



当日アンケートに回答で  
もれなく「高級ミニ食パン」  
プレゼント！

全8フレーバーをご用意！  
1つお選びいただけます。  
全員分をご用意しておりますが、  
数に限りがございますので、  
お選びいただけない場合もございます)



※ご来場者様の安全をお守りするため、定員は開催時点の社会情勢により変更となる可能性があります。

低コスト・短工期で、万が一の事故を防ぐ新提案

# ロープアクセスで 物件にフィットした 調査・工事を実現！



定期点検・修繕の出費は賃貸経営の悩みの種。

しかし万が一、建物が原因で事故が起これば、大きな責任が問われることになります。そこで今、コストと安全のバランスを考えた「ロープアクセス工法」が注目されています。

## 建物の安全を守る 定期調査とは？

建物の法定点検は、その規模や用途によって行う項目が定められています。例えば商業ビル、デパート、ホテル、病院等の不特定多数の人が利用する建築物（以下、「特定建築物」）は、構造の老朽化、避難設備の不備、建築設備の作動不良等によって大きな事故や災害を招く恐れがあります。建築物等には老朽化等があり、その補強をするために、定期的な点検とそれに基づく改善が求められます。

多くの物件が対象となる「特殊建築物定期調査報告」は、3年に1回、防火設備や昇降機、非常灯などが検査の対象になっていますが、中でも建築物の躯体や外壁などの劣化状況を確認する「特定建築物定期調査」については手の届く範囲をテストハンマーによる打診等で確認し、その他の部分は目視で依頼するオーナー様も多いかもしれません。しかし、それだけでは建物の安全を完璧に守れているとは言えないのが正直なところ。あらゆる角度で調査を行い、必要な修繕をこまめにすることが、物件の安全を長く保ち、大規模修繕の周期延長を図って、コスト削減にもつながっていきます。

## 定期点検の重要性と オーナーの責任



室谷総合法律事務所  
代表弁護士 室谷光一郎

2014年室谷総合法律事務所を設立。企業法務から一般民事、家事、刑事事件まで総合的に取り扱う。特に、不動産関係は、トラブル、契約業務と幅広く取り扱っている。

万が一、定期点検を怠ったり、事故を起こしたりした場合、どのような責任に問われるのか。弁護士の室谷光一郎先生にお話を聞きました。

「建築基準法12条は、特定建築物の安全性を確保することを目的として、定期的な点検を行う義務を所有者、管理者に課しております。これを怠った場合や虚偽報告をした場合に所有者、管理者が負うリスクには、次の3点があります。

まず、第1に、行政から100万円以下の罰金に処せられることになり、（建築基準法101条）。行政からの罰則規定でありますので、注意が必要です。定期点検を怠ったり、虚偽報告をした場合のペナルティは、こうした行政罰にとどまりません。

第2に、建築物等に何らかの思わぬ

事故が発生した場合、「あの物件は法律を守っていないから事故が起きた」というような社会的批判を受けなくてはいけなくなります。その結果、賃借テナントが解約する、新しい賃借人が見つからないといった事態が起き、社会的名声も低下するだけでなく、事業に大きな影響を与えることも考えられます。

そして、第3に事故の規模によっては、民事、刑事の法的責任を波及されることになりかねません。平成27年2月15日、札幌市の飲食店店舗ビルの外壁に約30年前に設置された突出看板から金属部品が落下、衝突して歩行者が全治不能の傷害を負うという事故が発生しました。この飲食店副店長は、業務上過失傷害罪の有罪判決に処せられています。被告人が誠意ある対応を誓ったため、量刑については、減軽されましたが、被害者に対する莫大な損害賠償の支払いも余儀なくされました。建築物等の定期的な検査を怠ったことにより、民事、刑事のいずれの法的責任も追及されることになったのです。

国土交通省から発表されている「建築物事故の概要」[平成22年12月1日、令和2年5月31日]を見ても、部材による落下事故は100件を超え、死亡事故も報告されています。建築物等には老朽化等の宿命があり、その改善をす

ガラスによって、安全性能は大きく異なります。

ガラス種類	衝突物による貫通防止	破片の飛散・脱落防止	飛散・脱落破片の安全性	人体衝突時の安全性※
<b>防災安全合わせガラス</b> 	◎	◎	◎	◎
<b>強化ガラス</b>	×	×	◎	○
<b>飛散防止フィルム貼りガラス</b>	△	○	△	△
<b>網入板ガラス</b>	×	△	△	×

※飛散防止フィルムを貼ることにより飛散防止性能を付与することができる。 ◎:高い安全性が得られる ○:効果が期待できる △:ある程度効果がある ×:効果が期待できない

防災 安全 エコ

窓ガラスによって 物件の質が変わる?

窓から見直す空室対策

「騒音で悩んでいる」、「エアコンの効きが悪い」、「結露がひどい」、「セキュリティが心配」賃貸物件ではよく聞くトラブルですよね。こうした問題が入居者付け・長期入居の妨げになることも! このトラブル、もしかしたら窓を見直すことで解決できるかもしれません。

意外と見落としがち? 窓が物件の弱みに

安定した賃貸経営を行うために、入居者の入れ替わりに合わせ、原状回復や設備の取り換えなどの修繕をされているオーナー様は多いと思います。窓に関しては後回しにされがちですが、実は設置されている窓の種類によって、物件の質が下がっていることもあるのです。

結露などで窓枠部分にカビが繁殖していたり、きちんと閉めているのに音が侵入してきたり…。防火用ガラスである網入り板ガラスに関しては、ガラスが割れても飛散しないので、窃盗侵入犯にとって都合なガラスとして狙われることもあります。また昨今の温暖化の影響で熱割れも発生しやすくなっています。このように、窓は居室の快適性やセキュリティに深く関わりを持っています。窓を見直すことで、防音性の向上、防犯性の向上、さらに最近注目されている遮熱性の向上を図ることも可能です。

エコガラスで実現! 快適・健康な省エネ物件

2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すため、建物でもエネルギーの消費削減に貢献することが求められ、グリーン住宅ポイント制度

をはじめとした国からの助成・補助も整備されています。入居者目線から見ても光熱費が抑えられ、快適性の高い「省エネ物件」は需要が高まっています。

日本の板硝子メーカー3社が設立し、国内板ガラスの95%以上のシェアを占める「板硝子協会」が製造するエコガラス(Low-E複層ガラス)は省エネ物件づくりの一役買います。特殊な金属膜をコーティングした複層ガラスで、冬場は黒カビ発生の原因となる結露の発生や水滴によって額縁やレースのカーテンが濡れることを防ぎ、夏場は太陽光のジリジリ感を抑え、お部屋に熱がこもりにくくなることで熱中症の不安を解決するだけでなく暖冷房光熱費も軽減されます。



自然災害、犯罪を防ぐ 防災安全合わせガラス

建物に使用されるガラスは十分な安

全性を備えています。強風で物が飛んでくる、侵入目的で破壊されるなど、想定を超えた力がかかると破損してしまう場合があります。

入居者の安心を確保するためにお勧めしたいのが、防災安全合わせガラスです。2枚の板ガラスの間に合成樹脂の中間膜をはさみ、熱と圧力で圧着した合わせガラスで、その構造は自動車のフロントガラスと同様、耐貫通性に優れ、万一破損しても破片がほとんど飛び散らず、被害を最小限に抑えることができます。また、防犯や防音性にも優れ、経年劣化もほとんどないのでメンテナンスも不要なガラスです。

賃貸経営EXPOでは、会場が防災安全合わせガラスの実物展示やエコガラスの断熱性や遮熱性を体感できるコーナーを実施予定。この機会にご物件の窓について見直してみませんか?

**同封A4ハガキでカタログ請求!**

経済性と安心性を与える窓ガラスのご提案をお届け。

カタログ請求はP.18から

板硝子協会  
<http://www.itakyo.or.jp>  
 TEL:03-6450-3926  
 〒108-0074  
 東京都港区高輪1-3-13  
 NBF高輪ビル4F

参加  
申込受付中

# 秋のつなぐ特選セミナー

各会場定員  
**30名**

今回は  
5都市で開催!

東京

千葉

埼玉

大阪

京都

## 不動産投資

### 資産税最強の税理士と語る、今話題の不動産小口化商品の活用法とは

**いちごオーナーズ株式会社**

いちごオーナーズ株式会社 オーナーズシェア営業部長  
**榎本 陽介氏**

税理士法人深代会計事務所 代表社員・所長  
**花島 宣勝氏**

都心不動産に小口で投資できる今話題の「不動産小口化商品」の魅力をお伝えします。資産税に強い税理士を講師に迎え、資産承継への有効活用についても解説します。

## 空室対策リフォーム

### “ゼロ円”修繕リフォーム!費用をかけずに物件ランクアップする秘訣

**株式会社ホープハウスシステム**

※会場により講師が変わります。

「出来ればお金はかけたくない!でも物件はキレイに保ちたい!」そんなオーナー様の願いを叶えるコロナ禍応援企画!今から備えて繁忙期に勝ち残る秘訣をお伝えします。個別相談も可能です。



## 資産運用

### 家賃収入VSスワップポイント ~インカムゲイン比較~

**サンワード貿易株式会社**

※会場により講師が変わります。

くりっく365という取引所を使用したFX取引について分かりやすく紹介。コロナワクチン接種の普及による景気回復見込みと金融緩和による今後の展望も解説します。



<ご案内>

- ・日程や会場等の詳細については、同封しておりますチラシをご覧ください。
- ・上記以外の企業の講演も予定しております。最新情報はつなぐHPをご確認いただくかお問合せください。
- ・セミナー日程、内容、講師情報等は変更になる可能性があります。あらかじめご了承ください。
- ・定員に達した場合、抽選でのご案内となる場合がございます。



つなぐイメージキャラクター  
「つなぐん」

春のつなぐ特選セミナー

夏のつなぐ特選セミナー

WEBセミナー(録画配信)のご案内

(視聴可能期間:2021年10月1日~10月31日)

大好評だった春の特選セミナー、夏の特選セミナー  
全7会場分のセミナーを一挙大公開!

詳しくは、つなぐのHPをご覧ください。

(<http://www.tsunagu-en.com/seminar-a>)

スマートフォンの方はQRコードでもアクセスできます▶

