

# HARMONY

2017.7  
vol.80  
SUMMER

特集

## 入居者が安心して暮らせる 防犯対策のポイント

●賃貸経営アラカルト

オーナーの高齢化に伴う課題への備え。

知っておきたい仕組みとは？

●大家の学校の校長さんお願いします

住人同士の良好なつながりが、長期安定経営を実現する

●賃貸トラブル法律講座

設備機器が故障、修理費用は誰の負担？



HARMONY

ハーモニー vol.80 SUMMER 通巻：80号 発行：2017年7月15日

## (一財)住宅改良開発公社のネットワーク

公社事業、機構融資に関するお問い合わせは、  
首都圏本部及び各支社で承っております。  
お気軽にご相談ください。

### 名古屋支社

営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県  
〒461-0004名古屋市東区葵3-15-31千種ユータワビル9階  
☎052-930-6821 FAX052-930-6824  
※静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。

### 大阪支社

営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県  
〒541-0057大阪市中央区北久宝寺町2-5-9飛栄創建ビル7階  
☎06-6245-5557 FAX06-6245-0379

### 広島支社

営業地域／鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県  
〒730-0014広島市中区上幟町7-3コンフォート幟7階  
☎082-511-1151 FAX082-511-1160

### 札幌支社

営業地域／北海道  
〒060-0002札幌市中央区北二条西3-1-8朝日生命ビル3階  
☎011-221-6717 FAX011-221-7200

### 仙台支社

営業地域／青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県  
〒980-0013仙台市青葉区花京院1-1-20花京院スクエア16階  
☎022-266-2941 FAX022-266-2926

### 本社・首都圏本部

営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県  
〒102-0076東京都千代田区五番町14-1国際中正会館ビル3階  
☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418

### 水道橋受付センター

営業地域／東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県  
〒112-0004東京都文京区後楽1-2-9エーゼットキュウビル1階  
☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

### 高崎支社

営業地域／群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県  
〒370-0849高崎市八島町110-1アールエムツー高崎ビル2階  
☎027-324-6171 FAX027-324-6172  
※富山县、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。

## 住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資（長期建設資金）」等を実施しております。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ（<http://www.jhf.go.jp>）をご覧ください。

### 融資制度の概要

#### ◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

#### ◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

#### ◆まちづくり融資（長期建設資金）

住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

# 入居者が安心して暮らせる 防犯対策のポイント

入居者が賃貸住宅に求める設備で、近年注目されているのがセキュリティです。入居者が侵入窃盗の手口と傾向をしつかりと学び、適切な防犯対策を立てるようになります。

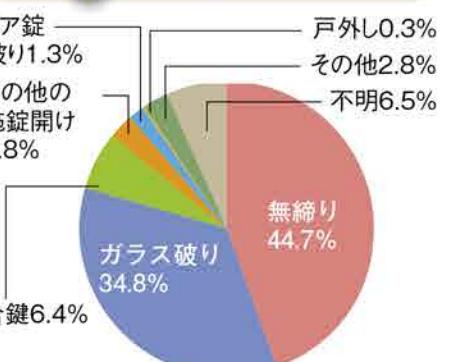
A large green paper boat with a key floating on water.



図表 1 侵入窃盗の侵入口



図表 2 侵入窃盗の手口



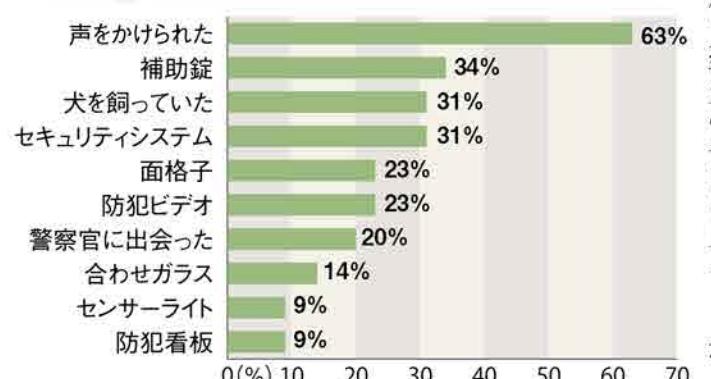
方で、築古の物件でも後付けで設備を設置し、他物件と差別化するケースも増えています。ただやみくもに設備をつけるのではなく、最近の窃盗侵入犯罪のこと理解することが重要です。まずは、侵入窃盗の侵入口と手口について見

◎記事は公益社団法人 日本防犯設備協会へのインタビューをもとに構成しています。

話を伺った方は理事で防犯設備士委員会委員長の平野富義さん。NPO法人大阪府防犯設備士協会の理事長も務めています。

## Special Feature

図表 3 侵入者が犯行をあきらめる要素



出典：(財)都市防犯研究センター

図表 4 侵入者が侵入をあきらめる時間



出典：(財)都市防犯研究センター

「一時期流行ったピッキングやサムターン回しに対抗する錠前が普及してきたことから、最近は玄関を攻撃することは敬遠され、侵入口で最も多いのが窓です。1・2階住戸が狙われやすいですが、最上階だからといって安心できません。屋上に侵入して最上階のベランダに降りるという手口も多くなっています。」と平野さん。約6割が窓からの侵入なので（図表1）、階高に関係なく窓を守ることを心がけた方がいいでしょう。また侵入窃盗の手口を見ると、最

「多くの人が意外にも「無縫り」窓の  
かけ忘れ」。玄関ドアや窓に施  
錠していないことによる侵入窃盗事  
件数が、44・7%と半分近くにも  
なるのが驚きです（図表2）。

「マンションのエントランスがオ  
ートロックだから、上層階に住んで  
いるから、など、つい油断して  
鍵をかけずに出かけてしまうこと  
が多いようですね。」

2番目に多いのがガラス破りで  
す。ここでも窓の強化が大事であ  
ることがわかります。

か。(財)都市防犯研究センターによると、諦める理由として、「声をかけられた」が最も多く、「ドアや窓に補助錠がついていた」「犬がいた」「機械警備システムがついていた」「窓に頑丈な面格子がついていた」「窓に頑丈な面格子がついていた」などが続いています(図表3)。つまり侵入窃盗への対策としては、侵入者に「侵入しにくい」と感じさせることが有効なのです。

「オートロックがあつても、開錠して入つた入居者の後ろに付いて入ることは可能です。ですからそんな人には「何階の方ですか?」

間は攻撃に耐えられるものが効果的であると言えるでしょう。一方、建物の見通しを良くして身を隠せる場所を作らない、周囲からの死角をなくすことも大切なポイント。高く茂った樹木は間引き・剪定を行ふと大きく違います。また、コンクリート塀やブロック塀は頑丈ですが、通りから視線を遮ってしまうので工夫が必要です。

「縦スリットのフェンスにする」とで、見通しは良くなりますし、登りにくくなります。また、侵入を困難にするように、フェンスを

## 有効なのは「声かけ」

など 声をかけることも効果的です。オーナーが入居者に対して『見知らぬ方には、声をかけるようにしましょう』と広報すると良いでしょう。さらに、オーナー主催で

また、侵入窃盗犯の約7割が5分以上かかると諦める、との調査結果もあります（図表4）。ですから玄関にしろ、窓にしろ、5分



出入り口に設けられた  
侵入防止用面格子と右  
奥はネットフェンス。

間は攻撃に耐えられるものが効果的であると言えるでしょう。一方、建物の見通しを良くして身を隠せる場所を作らない、周囲からの死角をなくすことも大切なポイント。高く茂った樹木は間引き・剪定を行うと大きく違います。また、コンクリート塀やブロック塀は頑丈ですが、通りからの視線を遮ってしまうので工夫が必要です。

「縦スリットのフェンスにする」とで、見通しは良くなりますし、登りにくくなります。また、侵入を困難にするように、フェンスを高くしたり、忍び返しを設けることとで、かなりの比率で諦めさせることが可能になると思います。」



# オーナーの高齢化に伴う課題への備え。 知つておきたい仕組みとは?

自分は元気だから相続のことはそのうちに、とお考えの方が多いのではないでしょか。でも認知症を発症したら、相続対策などはできなくなることはご存知でしたか?

## 将来は3人に1人が認知症患者に!?

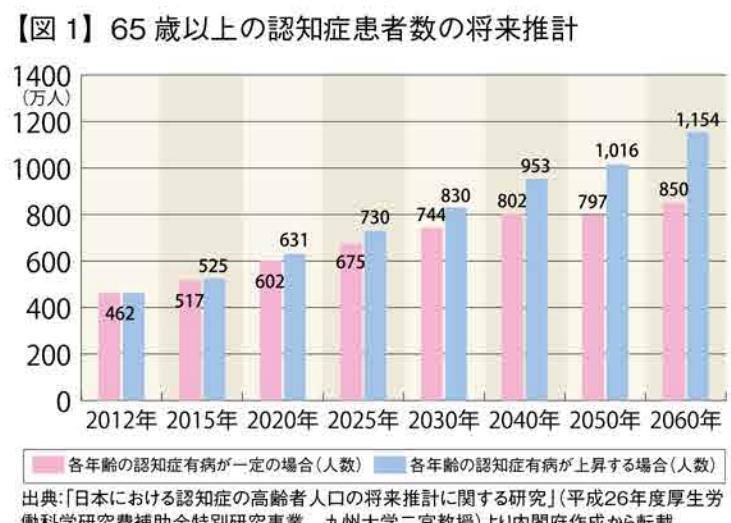
急速な勢いで高齢化社会が進んでいる日本で今、深刻な問題とされています。厚生労働省の発表によると、2012年の認知症高齢者の数は約462万人。今後は患者数も高齢者に占める割合も高まり、2060年には65歳以上の3人に1人が認知症になるという予測もあります(図1参照)。認知症などにより判断能力を喪失すると、原則として契約行為ができなくなります(下の図表参照)。つまり、空室対策の大規模リフォームや、相続税対策のためのマンション建築などもできなくなるのです。

認知症は発症時期を予測できないのが怖いところ。元気なうちに始めた相続対策でも、計画途中で

認知症になってしまっては、計画が頓挫してしまうことになるので、

できるだけ早めに始めることをおすすめします。

## 成年後見制度に代わり家族信託に注目が



出典:「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」(平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学二宮教授)より内閣府作成から転載

認知症になってしまっては、計画を喪失した場合の財産管理のサポート制度としては、成年後見制度が知られています。ただし、成年後見は、原則として本人の財産と権利を守る制度ですので、必ずしも本人や家族が望む資産活用・節税策を実行できません。

「例えば相続税対策としてアパートの建て替えをしたいと思つても、それは推定相続人

のメリットであつて本人のメリットにはならないと判断されるのです。結局、親の意を受けた子が後

●記事は家族信託普及協会のインタビューをもとに構成しています。  
話を伺った方は代表理事の宮田浩志さん。  
家族信託普及協会では家族信託に精通したコーディネーターや専門士の育成も行っています。

【図2】家族信託と一般的な資産承継対策の違い



家族信託なら不動産所有者の判断能力が低下しても不動産の売却や活用、相続対策が可能。委任契約、成年後見制度、遺言は手続きが煩雑だが、家族信託なら1つの信託契約で生前から相続発生後の財産管理まで一貫して行うことができる。しかも2次相続以降の財産の承継先を指定することもできる。

【図3】家族信託の仕組み



見人となつても、親の希望する財産の管理処分を実行できなくなるリスクがあるのです。」と宮田さん。

このような成年後見制度に代わり、柔軟な財産管理が可能な手法として、近年にわざに注目を集めているのが、今回紹介する「家族信託」です。これは財産を持つ人が信頼できる子どもなどに自分の財産の管理や処分を託す、という仕組みです(図3参照)。

「例えば父親を委託者兼受益者、長男を受託者として信託契約を結ぶと、父親が元気なうちは父親の指示に基づく財産管理を、父親の判断能力が低下した場合には、父親の意向に沿った財産管理をスムーズに実行できます。加えて、積極的な資産運用・組み替え(不動産の売却・買い換え・アパート建築等)も受託者の主導で行うことなどができます。」

なお、信託財産への融資については、現在は対応できる金融機関が限られているため留意が必要です。

## 託すためには、家族間の信頼関係が何より大事

「すべての家庭において家族信託がベストな選択肢であるとは限りません。」と宮田さん。

「信託会社等の財産管理のプロに託すのが『商事信託』。一方、家族に託すのが『家族信託』です。一番大切なのは、親がどのような老後を過ごし、どのような財産を子に遺したいかの希望と、子の要

望とをお互いに共有し、家族全体で理解し合うこと。その結果、ふさわしい解決策として家族信託を選んでいただければ良いと思つてます。家族ごとに異なるニーズに対して、遺言や成年後見制度に入っている法律の専門家に相談すれば、家族信託も提案の選択肢になります。」

士や司法書士の中には家族信託を知らない人も多いのが現状ですから、興味をお持ちの方は当協会のホームページをご覧になってください。



元気なうちに  
やるべきこと

- 次世代への事業承継(財産目録・協力会社リスト・修繕履歴の作成、賃貸経営ノウハウの伝達など)
- 相続対策と節税対策(相続税の試算、資産の組み替え・所有不動産の建て替えの検討、法人設立、生前贈与など)
- 遺言書の作成

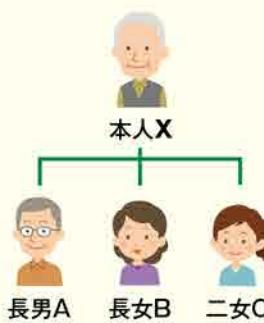


認知症だと  
できないこと

- 預金口座の引き出し・解約
- 不動産の建築・売却契約
- 賃貸管理委託契約
- 大規模修繕の発注・契約
- 入居者との賃貸借契約
- 家賃滞納の督促
- 生命保険への加入
- 生前贈与の実行
- 遺言書の作成
- 遺産分割協議への参加

## 家族信託 活用事例

### 高齢の資産家が認知症のリスクを踏まえ相続税対策をしたいケース



#### 現状

多くの不動産を所有するXさん(85歳)。このまま相続が発生すると相続税は億単位になる。早急に対策をするつもりだが、計画の途中でXさんが認知症になってしまうと計画が頓挫してしまうので、それが心配で実行できないでいる。

#### 解決策

長男Aとの間の契約で、所有するほとんどの不動産を信託財産とする信託を設定。Xさんが死亡した時点で信託を終了させ、信託の残余財産の帰属先を長男Aに指定した。信託財産以外の資産(金融資産等)については、長女Bと二女Cに相続させる旨の遺言を別途作成している人が信頼できる子どもなどに自分の財産の管理や処分を託す、という仕組みです(図3参照)。

信託を開始すれば、Xさんが設定した信託目的に従って不動産が分別管理・運用されるので、基本的に委託者Xさんの個別の事情(健康状態等)に左右されない。もしXさんに判断能力の低下が起きたとしても、Xさんの承諾や本人確認を要せずに、受託者である長男AはXさんが亡くなるギリギリまで相続税対策が可能になる。つまり、Xさんの老後の万全な財産管理活用と円満な資産承継を信託で実現できる。

#### ポイント

信託を開始すれば、Xさんが設定した信託目的に従って不動産が分別管理・運用されるので、基本的に委託者Xさんの個別の事情(健康状態等)に左右されない。もしXさんに判断能力の低下が起きたとしても、Xさんの承諾や本人確認を要せずに、受託者である長男AはXさんが亡くなるギリギリまで相続税対策が可能になる。つまり、Xさんの老後の万全な財産管理活用と円満な資産承継を信託で実現できる。

# 「コミュニティ賃貸」を始めるための心得 住人同士の良好なつながりが、 長期安定経営を実現する

大家の学校の校長さんお願いします

同じ価値観を持つ住人が集まつて暮らせば、良質なコミュニティが生まれ、長く暮らしてくれるようになります。こうした賃貸住宅を企画・運営している青木さんに、成功の秘訣を伺いました。



「育つ賃貸住宅」をコンセプトに、住人同士が、そして地域とも深いコミュニティを構築する『青豆ハウス』。2014年グッドデザイン賞を受賞し、国内から広く注目されています。

## 「懐かしい未来の風景」を プロデュース

「私は賃貸住宅とは集合住宅ではなく、共同住宅であるべきだと考えています。一人一人がただ集まつて暮らすのではなく、同じ価値観を持つ人が自分の意思で集う場所。そうなれば心豊かに楽しく暮らすことができます。昔の団地生活のようにみんなが助け合つて暮らすのが本来の姿だと思うのです。だから私の手がけた物件を見て、「懐かしい未来の風景」と表現した人がいます。」と語る青木さん。賃貸経営で大切なのは住人とのコミュニケーションだと強調します。

「初めて運営した物件で、空室対策のために考えたのが、入居する前に部屋の壁紙を自由に選べるサービスでした。この時重視したのが入居希望者との対話です。オーナーとしてどんな部屋に、建物にしたいのかを時間をかけて入居希望者に伝えることで、その世界観に共感してくれた方のみが入居してくれました。徹底して話し合つたのでミスマッチがなく、住人も当事者としての自覚ができる長く住み続けてくれたのです。また、同じ価値観を持つ人が入居するので住人同士のコミュニティも形成されやすくなりました。」その結果、順番待ちが出るほどの人気物件になつたそうです。



『青豆ハウス』では地域住民も巻き込んだお祭りも行われています。



「まず、内装を自分たちで手がけるイベントを行いました。住人同士の形成については新しい手法を採用しました。

また、入居直前には地域の人たちに「まずは、内装を自分たちで手がけるイベントを行いました。住人同士の形成については新しい手法を採用しました。

## 大切なのは、自分の足で 一步踏み出すこと

最後に、これからこのような賃貸住宅を始めたいオーナーへアドバイス



「同じ金の飯を食べよう」会の様子。全体で50戸の規模ですが、参加人数は27名に達しました。

## 大家業を運営の観点から各界の専門家がアドバイス



### 大家さんの学校

講師陣は各業界の第一線で活躍している方を迎え、大家業の運営に必要なノウハウを、実践者からライブで聴くことができる。「大家業の引き出しが確実に増えます」と青木さん。現在第2期開催中で、第3期も開催予定。(写真は昨年開催された開校式&オープニングパーティーの様子)

「まず何かアイデアを始めてみることです。どんな小さな一步でも踏み出すことです、自分の足で。ただ、それが正解かどうかはわかりません。私自身、壁紙を選んでもらうとして関わる試みは、現一緒に暮らすことで住人たちの気持ちがわかりますし、地域の方からも信頼してもらっています。

「だって、私も当事者ですから。一緒に暮らすことで住人たちの気持ちがわかりますから。この『青豆ハウス』には青木さん自身も暮らしています。当事者として関わる試みは、現に運営を委託されている『高円寺アパートメント』でも実践されており、1階の店舗付き住戸にテナントとして入居し、スタッフも暮らしています。コミュニティ形成のイベントも早速行いました。『住人を対象に、羽釜でご飯を炊いて『同じ金の飯を食べよう』会を開催しました。住人たちが茶碗と箸とおかずを持って次々と降りてくる光景は壮観でしたね。」

この物件の経験を生かして、2014年にオープンしたのが、多くのメディアで取り上げられた『青豆ハウス』です。全8戸のコンパクトなつくりですが、ベランダやロビーなどの共用スペースを充実させ、シェアハウス的コミュニケーションが生まれる設計になつてこの物件の魅力が発揮されています。

この物件の経験を生かして、2014年にオープンしたのが、多くのメディアで取り上げられた『青豆ハウス』です。全8戸のコンパクトなつくりですが、ベランダやロビーなどの共用スペースを充実させ、シェアハウス的コミュニケーションが生まれる設計になつてこの物件の魅力が発揮されています。



大家の学校 校長 青木 純氏  
1975年生まれ。住み手と共に編集するカスタマイズ・DIY型賃貸のパイオニア。株式会社まめくらし代表取締役



『青豆ハウス』で実施した、内装を自分たちで手がけるイベント。結束力が高まったそうです。

暮らしを守り、未来につなげる  
自らの手で切り拓く新たな賃貸経営

「東日本大震災により、不本意ながら『人生のリセット』を余儀なくされた」そんな想いの中、自らの手で未来を切り拓くため故郷の隣街で賃貸経営を決意。家族はもちろん、ここで暮らす人々や地域への溢れる想いが満ちています。

思い描いた将来が  
震災により全てリセット

「この辺りは、雪もあまり降らず、山あり海ありの避寒地として、住んでみて本当に良いところです。」

リート』（2階建・6戸）が、完

成したのは平成27年9月のこと。遠藤さんがこの地で賃貸経営をされる経緯は、少し時間を戻さなければなりません。

長年、ご家族で福島県富岡町に住み、それぞれ中学校で遠藤さんは美術、奥様は音楽の先生として勤められていました。ご夫婦が退



周辺の町並みにも調和する、戸建住宅風の落ち着いた外観。

う決め手になりました。ただ、今回は土地から購入する必要がありました」と語る遠藤さんは、新たに購入する土地を、長期の賃貸経営において重要な差別化ポイントにすることを考えられました。「今は物件探しもネットで簡単に比較でき、立地が非常に大切になります。大東建託さんから紹介いただいた土地の中から、交通や買い物の便、公共施設などを確かめ最終的に自分が住みたいと思える土地を選びました。立地が良ければ



ゆとりのある広さが魅力のM&M

遠藤さんは「パームストリート」完成の翌年、自宅から少し離れたいわき市的小名浜にオーナーとご子息の頭文字をとった『M&M』（2階建・10戸）を、四倉町には避難生活も共にした黒猫と愛犬の頭文字をとった『J&K』（2階建・8戸）を建設されました。

「 は活用の幅が広がり、将来的な資産承継もスムーズに行えます。」  
具体的な計画は、大東建託株式会社の市場調査を元に入居者層を設定、具体化したプランを元に、詳細は奥様も交え検討されました。  
「この辺りは住宅街なので、一見普通の住宅に見える外觀は、町並みとも違和感なく調和し付加価値のひとつになっています。」と語る奥様。ご夫妻のこだわりがつまつた『パークストリート』は、完成前のネット募集で満室となつた  
そうです。

完成後の環境づくりも  
オーナーの大切な役割

「単に空間を貸すだけではなく、心遣いや気遣いが感じられるアパートとして、人が集い、憩える場になれば理想です。さらにアパートを建てたことで、地域の人たちにも喜んでいただける環境づくりのお手伝いができれば、素晴らしいことです。」と微笑む遠藤さん。

震災により不本意ながら「人生のリセット」を余儀なくされる中人や地域との関わりに感謝し、自らの手で未来を切り拓く力強さを感じました。

**完成後の環境づくりも  
オーナーの大切な役割**

物件管理は大東建託パートナー  
ズ株式会社に一任しながら、オーナーご自身も物件を見に行き、清掃状況などを確認されています。「私たちが生活できるのは、住んでくれる人がいるからです。今住んでいる人が住みやすい環境をつくるのは、オーナーの大切な役割だと思います。」と語る遠藤さんは、オーナーはもつと積極的に入居者や地域と関わりを持つべきと

職をされたのが平成22年。これら  
の暮らしを考え、所有していた  
土地に賃貸住宅を建てられました。  
「賃貸住宅が完成し1年。安定し  
た家賃収入に喜んでいた矢先、東  
日本大震災が起きました。」

一時、ご家族で東京などに避難  
され、別宅があつたいわき市のイ  
ンフラが整ってきたことで、同市  
泉ヶ丘に移り住れます。

「いわき市に来た一番の理由は、  
別宅があつたから。ただ、故郷の  
富岡町に比較的近く、見に行ける  
距離にあることも理由のひとつで  
す。富岡町は生まれ育った、とて  
も大事な場所で、心の中にはいつ  
も帰りたいという気持ちはあります。  
ただ今の状況では、とても富

岡町に住むことはできません。震災により生活の糧と考えていた家賃収入が無くなり、このままでは生活が立ち行かなくなります。新たな生活の基盤を、自分たちで作らなければなりません。」



福島県いわき市  
清藤様御主事

- 設計・施工／大東建託株式会社
  - 竣工／平成27年9月
  - 構造／木造(2×4) 地上2階建、賃貸住宅6戸  
駐車場 8台(敷地内)
  - 間取り／Aタイプ 1LDK 3戸:32.44m<sup>2</sup>  
Bタイプ 1LDK 3戸:42.28m<sup>2</sup>
  - JR東日本常磐線「泉駅」
  - 付帯設備等／人感センサー付玄関ポーチ、TVモニター付インターホン、追い焚き機能付き浴室、浴室乾燥機、シャワー付き洗面台、温水洗浄便座、エアコン、CSアンテナ

今号からスタートする「賃貸トラブル法律講座」。第1回は設備に関するトラブルについてです。

賃貸契約に関するトラブルに詳しい、ことぶき法律事務所の尋木弁護士にお聞きしました。

# 設備機器が故障、修理費用は誰の負担?



ことぶき法律事務所  
尋木浩司弁護士  
たずのき・こうじ●中央大学法学部卒。  
1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長

**Q** 所有しているマンションの入居者が給湯器が故障したと連絡がありました。修理費用や交換した場合の費用は誰が負担することになるのでしょうか?

**A** 賃貸物件の設備に関しては、設備として契約書等に記載しているものを貸している場合、契約書に特段の定めが無い限り、外は原則としてオーナーが修繕する義務があります。給湯器に限らずインターホンやエアコンなど、設備として記載されているものは全て対象です。最近よく聞く話ではケーブルテレビのチューナーが故障したとか、Wi-Fiのルーターが壊れてしまつたというものがありますが、設備として記載している限りこれらもオーナー負担で修理することになります。



**Q** 前の入居者が残していくつたエアコンが故障しました。入居者から修理を要求されていますが、このような場合でも貸主の負担になるのでしょうか?

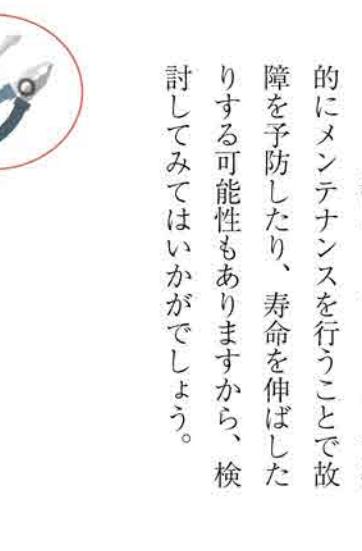
**A** 以前の入居者が購入して設置した設備で、まだ十分使えるので置いていくというのはよくあるケースです。オーナーもその方が次の入居者のためにもなると思って申し出を受けることが多いうです。このとき気をつけなければならぬのが、オーナーが譲り受けた段階でその設備はオーナーの所有物となってしまうことです。そうしますと、契約書類等の設備一覧にその設備を追加明記すべきということになります。追加明記することを忘れてしまったまま貸してしまうと、その設備が故障した場合、誰が修理費用

**Q** チラシやポータルサイトに設備として掲載されていたのに、いざ入居してみると設置されていないとのクレームが入りました。どう対処したらいいでしょうか?

**A** 例えば、募集書面にインターネット対応と書いてあつたのに、実際には、インターネット対応になつていなかつた場合、風呂の追い焚き機能付きと書いてあつたのに付いていなかつた場合など、募集図面の内容と貸室の現況が異なっているケースがあります。このような場合、オーナーや不動産会社に対するクレーム事案となります。これは、仲介会

な使い方をしたことで故障したケースなどが挙げられます。それ以外の通常の使用による故障等は、オーナー負担になると覚えておいてください。ただし、金額がそれほどかかる修理や交換は賃借人の負担とすることを契約時の特約で盛り込むことは可能です。例えば、照明器具の蛍光灯が切れた場合の買い替えは賃借人の負担で行うといった特約です。

質問にある給湯器の場合、古いたと判断されるのはどんな場合でしょうか。あまり多くはありませんが、例えばエアコンのフィルタ掃除を怠つたことが故障の原因であると考えられるケース、備え付けの洗濯機で靴を洗うなど乱暴



であるオーナーが修理費用を負担することになりかねません。

このようなトラブルになるのを避けるためには、前の入居者の申し出を断り、その設備を撤去してもらうことです。退去に際しては原状回復をする義務が入居者にはありますから、オーナーは正当に設備の撤去を要求できます。

賃貸物件の設備に関して大切なことは責任の所在です。設備が誰の所有に属するものかを明確にし、責任の所在を曖昧にしないことが鉄則なのです。

**Q** いざ入居してみると設置されていないとのクレームが入りました。どう対処したらいいですか?

社の過失ですので、仲介会社の負担でルーターの設置や追い焚き機能を追加するなどの対応をすべきということになります。

ただ、広告内容と実際の物件の不一致は、別の次元で非常に重要な問題があります。虚偽の広告、いわゆる「おとり広告」を出しているとみなされるかもしれないからです。設備の記載のみならず最

と丁寧に使用していくもいつかは故障してしまいますから、将来を見越して修繕費を積み立てておくことをお勧めします。また、定期的にメンテナンスを行うことで故障を予防したり、寿命を伸ばしたもの負担とすることを可能です。例えば、照明器具の蛍光灯が切れた場合の買い替えは賃借人の負担で行うといった特約です。

見越して修繕費を積み立てておくことをお勧めします。また、定期的にメンテナンスを行うことで故障を予防したり、寿命を伸ばしたもの負担とすることを可能です。例えば、照明器具の蛍光灯が切れた場合の買い替えは賃借人の負担で行うといった特約です。

ことぶき法律事務所

尋木浩司弁護士

たずのき・こうじ●中央大学法学部卒。

1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長

## ●設備トラブル編まとめ

- 原則:賃借人に故意過失がなければオーナー負担。通常使用の範囲内であれば、ほとんどがオーナー負担となる。
- 前の賃借人が置いていった設備は、責任の所在を明確にしておかないとトラブルに発展。前の賃借人に処分をしてもらうのがベター。
- 広告内容と実際の物件の状況との不一致は厳禁。広告内容の確認はオーナーの責務。

# PATIO オーナーズネットワーク・パティオ

皆様から寄せられた賃貸住宅経営に関する工夫、成功例をご紹介します。



愛知県名古屋市 M・M様



他の工夫等については、住宅改良開発公社のホームページ上の「お客様の声」のコーナーに掲載しています。

<http://www.kairyoukousya.or.jp>

●ゴミ袋やほうきは建物横に常備しておき、毎日1回は清掃を行っています。また、入居者との何気ない会話でコミュニケーションを図り、冬には除雪もこまめに行うことで、親近感が生まれ、満室を保つてあります。

●自動点灯式タイマーによる「アパート建屋」へのライトアップをしたことにより、保安上の観点と全般的に暗いイメージだった街のムードが明るくなつたと、地域住民から感謝をいただきました。

●居住者から修繕の要望があつた時には、すぐに見に行き修理が必要であれば、即対応を心掛けています。居住者との良い関係を保つためには、家主はすぐに対応する必要があると思っています。

●今まで、ペット可とすることなど考えていませんでしたが、独身女性で、老犬と一緒に入居したいとの問合せがきました。悩みます。それでも、いよいよ決め手になる場合があります。

●セージ等が決め手になる場合があります。これまで、ペット可とすることなど考えていませんでしたが、独身女性で、老犬と一緒に入居したいとの問合せがきました。悩みます。それでも、いよいよ決め手になる場合があります。

●内見のためにやつておく事柄が多くあります。第一には男子向か、年齢層によつても大きく違うので、ターゲットをどこにするかが大事だと思います。また、スリップバや巻尺（冷蔵庫やテーブル等）を測るためを忘れずに用意すること、さらにオーナーからのメッセージ等が決め手になる場合があります。

●今まで、ペット可とすることなど考えていませんでしたが、独身女性で、老犬と一緒に入居したいとの問合せがきました。悩みます。それでも、いよいよ決め手になる場合があります。

●セージ等が決め手になる場合があります。これまで、ペット可とすることなど考えていませんでしたが、独身女性で、老犬と一緒に入居したいとの問合せがきました。悩みます。それでも、いよいよ決め手になる場合があります。

●内見のためにやつておく事柄が多くあります。第一には男子向か、年齢層によつても大きく違うので、ターゲットをどこにするかが大事だと思います。また、スリップバや巻尺（冷蔵庫やテーブル等）を測るためを忘れずに用意すること、さらにオーナーからのメッセージ等が決め手になる場合があります。

## 皆様の声

### 公社からのお知らせ

#### 賃貸住宅経営相談センターの設立について

7月から(一財)住宅改良開発公社のホームページ(<http://www.kairyoukousya.or.jp>)上に、賃貸住宅の経営に関する相談コーナーを設置しました。専門相談員による賃貸住宅経営に関する一般的なご相談を無料でお受けいたします。(ご相談の受付は公社ホームページのみで、お電話では受付けておりません。)



#### 保証対象地域の変更について

6月から新たに建設される方の保証委託の事前相談及びお申込の窓口が、以下のとおり変更になりました。  
なお、返済開始後の管理業務については変更前の支社等が引き続き担当します。

【静岡県で新たに建設されるお客様】  
(変更前) 首都圏本部 → (変更後) 名古屋支社

【富山県、石川県、福井県で新たに建設されるお客様】  
(変更前) 名古屋支社 → (変更後) 高崎支社

注) 支社等の住所、電話番号につきましては冊子裏表紙をご参照ください。  
※返済期間中のお客様窓口に変更はございません。

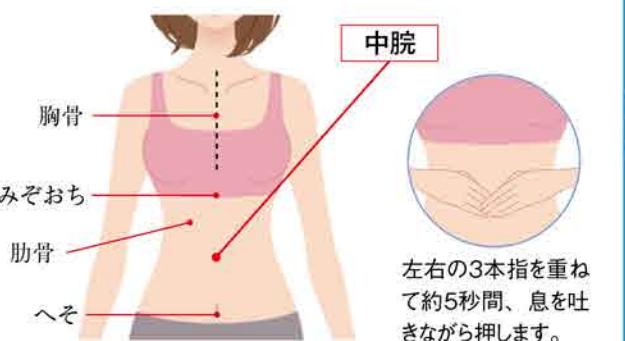
夏の不調を解消する

# かんたん！ツボ押し

室内と外の温度や湿度の差が激しい梅雨から初夏は自律神経のコントロールが難しく、いわゆる夏バテになりやすい時期。夏バテに効くツボと、その刺激方法を紹介します。一人でも簡単にできますからぜひ試してください。

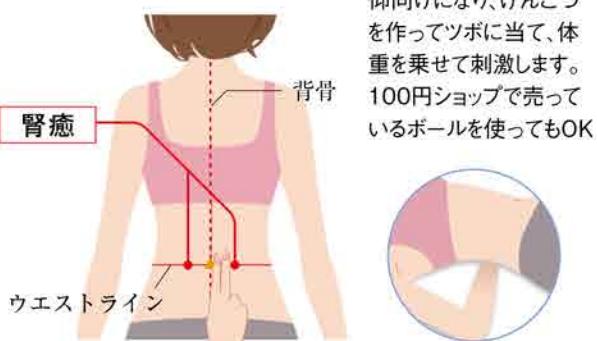
## 食欲不振に効くツボ

食欲不振には胃を刺激することが効果的。みぞおちとおへそを結んだ線の中央にある「中脘(ちゅうかん)」を押してみましょう。



## 疲れ・だるさに効くツボ

疲れやだるさを感じたら、「腎癌(じんゆ)」を刺激してください。位置はウエストラインと背骨の交点から左右に自分の指幅2本分です。



## 不眠に効くツボ

全身をリラックスさせる効果があるツボは「百会(ひゃくえ)」。左右の耳の最も高いところを結んだ線の中央、頭頂部です。



げんこつの親指の関節を当ててグリグリ押してもいいですし、ヘアブラシでトントン刺激してもOK。就寝前に行ってください。  
→5秒×5回

## 足の冷えやむくみに効くツボ

夏場は冷房の効いた部屋で長時間過ごすので足先が冷たくなりがち。ほてっている人にも効果があるのが「湧泉(ゆうせん)」です。刺激方法は指で押してもボールを使っても、お好みの方法で。



## ポイントはここ

### ●押す力は3キログラムを目安に

体重計を押してみて力の強さを覚えてください。強いのがお好みの方はあまり痛みを感じない程度に。

### ●5秒にこだわらず自分なりの感覚で

長い時間押していた方が気持ちいい、という方はそうしていただいて結構です。

### ●夏バテを感じる前に行うのも効果的

上で紹介したツボ押しは、予防効果もありますから、日頃から時間があれば試してみてください。

簡単ツボ押しで暑い夏も元気で過ごしましょう



[監修]赤司 洋子(あかし ようこ)氏  
鍼灸師。真鳴気功主宰。医学ライターもしながらツボ療法の啓発に努めている。著書に『すぐ効く簡単ツボマッサージ』(ナツメ社)など多数。