

# HARMONY

2018.3  
vol.82  
SPRING

特集 資産価値を維持する  
大規模修繕の進め方

●賃貸経営アラカルト

「賃貸住宅経営相談センター」活用のススメ

●SUUMO編集長さんお願いします

今からでも間に合う客付け施策とは?

●賃貸トラブル法律講座

賃貸物件での事件・事故。どう対応したら良い?



HARMONY ハーモニー vol.82 SPRING 通巻: 82号 発行: 2018年3月15日

(一財)住宅改良開発公社

## 賃貸住宅経営相談センターのご案内

(一財)住宅改良開発公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)が開設されました。  
センターでは、専門相談員による賃貸住宅経営上のご相談を受け付けておりますので、是非ご利用ください。  
(ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。)

当相談センターは、賃貸住宅のオーナー様が賃貸住宅の円滑な経営維持・拡大を図っていただくため、専門相談員によるアドバイス(無料)を行なっております。

賃貸住宅経営上、派生する諸問題、改善方策などについてお困りのことがありましたら、ご相談をお寄せください。

ご相談は住宅改良開発公社のホームページから受け付けています

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

相談内容の例

- 空き家がなかなか埋まりませんがいい方法は無いでしょうか?
- 経費がかさんで大変です、経費削減のいい方法は無いでしょうか?
- ペット対応にするとときの注意点は何でしょうか?
- アパートローン選択の注意点を教えてください。
- 敷引きをしたいのですが問題ないでしょうか?



## 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

## 資産価値を維持する

大切な資産である建物の資産価値を保つためには定期的なメンテナンスが欠かせません。大規模修繕の必要性と実行する際のポイントについて大規模修繕コンサルタントの土屋さんに伺いました。

# 大規模修繕の進め方



### 状態監視保全とは?

性能をグレードアップすれば、資産価値が高まり、安定経営にもつながります(図1)。

大規模修繕工事には、二つの考

え方があります。一つは『定期保全』。長期修繕計画を立てて、工事費も積み立て、一定の周期で足場をかけて全体を直す考え方です。悪くなっていても工事を行い、ひどく傷まないうち

に直すというものです。何年周期で実施するのが良いかの目安が国土交通省から発表されています(図表2)ので参考にしてください。

「定期保全は、美観と機能を損ねないように一定の周期ごとに工

事を実施するため、費用のことを考えるならば、検討してみる価値はあると思います。」

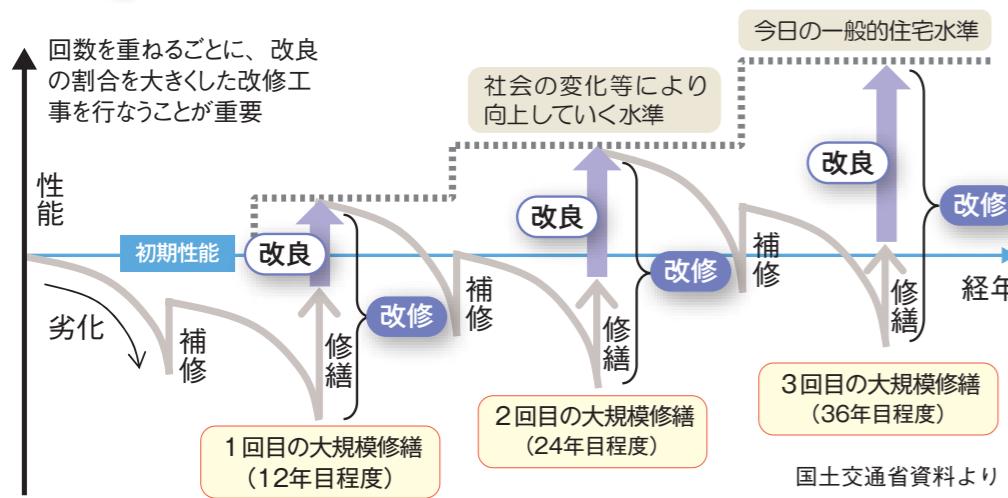
これに対し、現在賃貸住宅で多く採用されているのが、『状態監視保全』という考え方です。

「建物の状態に合わせて、悪くなつたら直す、使えるものは長く使う」という考え方に基づいています。修繕のコストをかけるとそれだけ利回りが落ちますから、ある意味仕方はないかもしれません。ただ、定期保全だと良い状態を維持できますから、家賃の低下を防ぎ、長く入居をしてもらいます。長い目で見ると定期保全の方がお得と言えるかもしれません」

ます。どんな頑丈な建物でも、時間の経過とともに劣化していくことは避けられません。メンテナンスをせずに放置しておくと建物の損傷が進み、資産価値の低下や、入居者に迷惑をかけて退去されるためにも定期的な修繕を実施しましょう。つまり修繕には予防的な意義があるのです。また、修繕の際に時代にあわせて性能や機能

ます。どんな頑丈な建物でも、時間の経過とともに劣化していくことは避けられません。メンテナンスをせずに放置しておくと建物の損傷が進み、資産価値の低下や、入居者に迷惑をかけて退去されるためにも定期的な修繕を実施しましょう。つまり修繕には予防的な意義があるのです。また、修繕の際に時代にあわせて性能や機能

図表 1 計画修繕と改修の重要性



図表 2 部位ごとの修繕周期の目安

コンクリート	補修	10年～14年	外壁修繕	陸屋根	補修	10年～14年
外壁塗装	塗り替え	10年～14年		傾斜屋根	撤去・新設	22年～26年
除去・塗装	除去・塗装	34年～38年			補修	10年～14年
タイル張り	補修	10年～14年			撤去・葺き替え	22年～26年
シーリング	打ち替え	10年～14年				
給排水管	更正	13年～17年	給排水設備			
	取り替え	30年				
貯水槽	取り替え	23年～27年				
バルコニー・廊下・階段	修繕	10年～14年	床防水			
雨掛かり部	塗り替え	4年	鉄部塗装			
非雨掛かり部	塗り替え	6年				
エレベーター	補修	13年～17年	昇降機			
	取り替え	28年～32年				



このように足場をかけて大掛かりな工事をまとめて行うことを大規模修繕工事と呼んでいます

●記事はさくら事務所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、株式会社さくら事務所執行役員の土屋輝之さん。多くの賃貸オーナーに大規模修繕工事のアドバイスを行い、セミナーの講師を務める不動産コンサルタントです。

## 足場のデメリットをゴンドラで補う方法も

多くの大規模修繕工事は足場をかけて行われます。ただ、足場があると長い間シートに覆われてしまふため、日当たりや風通しは悪くなり、セキュリティ面に不安を感じる住人もいるでしょう。分譲マンションのオーナーなら自分の所有なので我慢できますが、賃貸物件の入居者は我慢できずに退去することも想定されます。また、

都心の物件のように近隣との敷地に余裕がない場合は、箱の中に作業員が入るゴンドラ形式で行う場合もありますが、足場より作業時間がかかります。

可能な敷地であれば足場とゴンドラを使い分けてもいいかもしれません(図3)。日常生活に影響が少ない廊下側は足場をかけて効率的に工事を進め、バルコニー側はセキュリティや日当たりに配慮してゴンドラやブランコで作業すると、入居者への影響が少なくなります。

## 立地条件によつても修繕の費用は大きく異なる

「修繕費用は物件や、使用する素材、また、立地によつても大きく異なります。例えば埼玉県など内陸部の物件と、神奈川県の海側の物件では、劣化のスピードは格段に違います。海に面している物件では、塩害のために頻繁に外壁を補修しなければならないことがあります。」

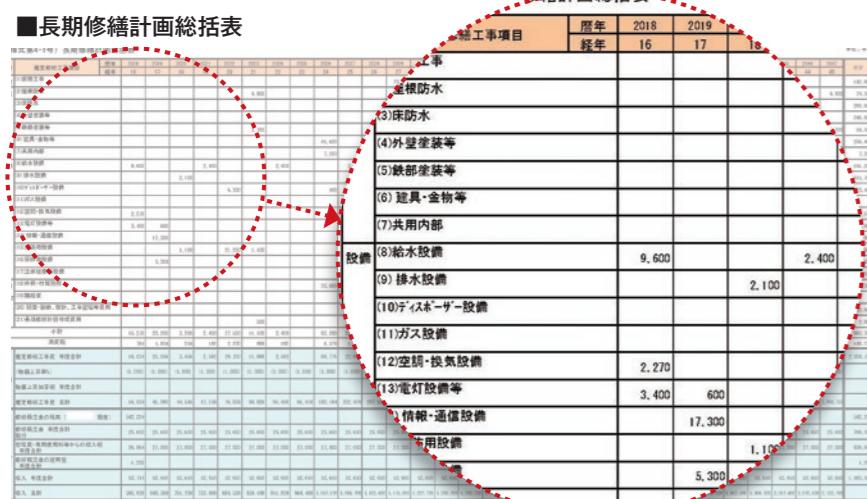
タイルなど、使用する素材にも1回の工事費は10%~20%程度高くなるかもしれません。1.5倍の耐久性があれば、長期的に見ると安上がりになります。また、同じ工事内容でも職人の技術によって耐久性や品質は大きく異なつてきますから、どこに依頼するかが重要になります。

普及品から高級品まで価格に違いますが、土屋さんはこのよう アドバイスします。

## Special Feature



信頼できる施工会社と付き合いがなければ、3社にそれぞれ建物の診断と必要な修繕方法の提案をしてもらいまるい、内容を比較する



こまめに傷んだ箇所の補修を行うことで、トータルコストが低減。

**施工会社を決める手順は大きく分けて二つ**

信頼できる施工会社と付き合いがあるならそこに依頼すれば良いですが、そうでない場合、どこに依頼すればいいのかは悩みどころ。施工会社を決める方法は二通り考えられます。一つが工事内容を決めて、同じ仕様で3~4社に相見積りを取る方法。

「そうすることで比較は容易ですが、工事内容の妥当性の判断は素人では困難です。どんな仕様にするかも含めて専門のコンサルタントに相談した方がいいでしょう。」

もう一つが、3社なら3社に別々に建物診断させて、今どういう修繕が必要か提案してもらう方法。

「3社3様の提案が上がってくるので、内容やかかるコストからどこを選ぶか判断してください。この場合も専門家に見てもらった方が、費用はかかりますが、それ以上にコストは下げられると思います。」

**定期的な建物診断で定期的な修繕に備える**

最後に、土屋さんは何年かに一度の大規模修繕工事に加えて、日々のメンテナンスを行うことの大切さを強調します。

「使用できる期間が長くなり、これまでに直すことで、著しい劣化を防ぐことができます。緊急性のある箇所があれば、その都度手を入れておくと、同じ足場をかけての工事でもコストを抑えることも可能となります。結果的にトータルの支出の削減につながります。」

例えは3年に一度くらい専門家に建物の簡易診断をしてもらうといいでしまう。目視点検とテストハンマーによる打診調査程度で構いません。定期的な診断とメンテナンス、15~18年程度の間隔での大規模修繕工事で建物の価値は維持できます。

そのためにも長期修繕計画を立て、資金の準備をすることが大切です。最近はメーカー側でも長期修繕計画を提案するようになつた会社にお願いしてみてはどうでしょうか。そして、どこをどう直すかは、利害関係のない第三者のコンサルティング会社に相談することがお勧めです。」

図表 3 修繕時の足場の種類と特徴

修繕方法	組み立て足場方式	ブランコ足場方式
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>同時に複数の業種で作業ができる</li> <li>全体の工期は短い</li> <li>総額は複数回に分けて工事するよりも低い</li> <li>確実な施工が容易にできる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一回当たりの費用は少ない</li> <li>少しづつ工事するため賃借人への負担が小さい</li> <li>隣地との間にスペースが少ないので工事が可能</li> <li>空き巣などに侵入されるリスクが低い</li> </ul>
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事中に全面シートを張るため賃借人への影響大</li> <li>空調が使えない場合がある</li> <li>セキュリティの課題</li> <li>隣地との隙間がないと出来ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の工事を同時にする事ができないので工期が長くなる</li> <li>対応できる施工会社(作業員)が少ない</li> <li>風の影響などにより作業できないことがある</li> </ul>



### 標準的大規模修繕の費用目安

- 平成29年実施
- 所在地／東京都大田区
- 構造／RC3階建て
- 総戸数／15戸
- 築／13年
- 外壁／タイル
- 大規模／1回目



工事項目	数量	単位	概算費用	内訳
1 共通仮設	1	式	500,000	現場事務所・仮設トイレ・電気・水道など
2 直接仮設	1	式	2,000,000	作業用足場
3 下地補修	1	式	2,500,000	コンクリート躯体補修
4 シーリング防水	1	式	1,400,000	壁面やサッシ周りの防水
5 外壁塗装	1	式	1,600,000	
6 タイル補修	1	式	1,000,000	
7 鉄部塗装	1	式	500,000	
8 屋上防水	1	式	3,000,000	
9 バルコニー防水	1	式	600,000	
10 共用廊下	1	式	700,000	
11 外階段	1	式	400,000	
12 諸経費	1	式	600,000	
13 工事費計	1	式	14,800,000	
14 消費税	8	%	1,184,000	
合計			¥15,984,000	

- 安定的な賃貸経営には長期的な修繕計画が必要。
- 3年に一度ぐらい、建物診断を専門家に依頼、早めの修繕がコスト削減になる。
- 複数の施工会社に建物診断と修繕方法の提案をしても、修繕工事に利害関係のない第三者にチェックをしても

# 賃貸経営 アラカルト

## 「賃貸住宅経営相談センター」活用のススメ

2017年7月に住宅改良開発公社のホームページ上に開設されたのが、賃貸住宅経営相談センターです。オーナー様の賃貸経営に関するあらゆる相談事に応じていますので、ぜひご活用ください。

●記事は(一財)住宅改良開発公社への  
インタビューをもとに構成しています  
話を伺った方は、賃貸住宅経営相談セン  
ター 相談員の日山秀治氏

### 賃貸住宅経営相談センターとはどんなところ?

「当相談センターは、賃貸住宅のオーナー様が賃貸住宅の円滑な経営維持・拡大を図っていただきため、専門相談員による無料アドバイスを行っています。賃貸住宅経営上、派生する諸問題、改善方策などについてお困りのことがありましたら、どんな些細なことでお寄せください。」と語るのが専門相談員の日山さんです。

住宅改良開発公社は融資の保証などをを行う一般財團法人ですが、その公益事業の一環として、賃貸住宅オーナー様のために開設したのが当相談センターです。そのため、預かり金である敷金の返還以外は返還しなくてよい。参考までに、同情心から前家賃の一部、全部を返還している場合もある。ただし、仲介手数料の返還例はほとんどない。

### 入居前に事情があって契約解除。 初期費用を借主に返還する必要はある?

相談内容: 賃貸借契約締結後、親の介護の必要が生じ入居前に契約解除。「1日も居住していないので」と初期費用の全額返還を借主から要求された。同情の余地はあるが全額返さなければならないのか。

回答内容: 契約締結後の入居前解約は貸主にとっては期待利益の損失。

### 値下げして募集したら、ネットで知った他の 入居者から値下げ要求が。どう対応したらいい?

相談内容: 古い物件なので値下げしないと空室が埋まらないのでやむを得ず値下げした情報を他の住人たちがネットで知り、値下げを要求。

回答内容: 賃料設定は貸主の任意。一物一価であり、同棟内、同等付帯設備であっても住環境は各々異なるので賃料は違って当然。要求に応じる必

### クリーニング特約があるが、ガイドライン上では 貸主負担では、と賃借人から主張されたが?

相談内容: クリーニング特約を付けているが、解約時に、通常清掃であれば貸主負担であることを持ち出され協議不調となった。ちなみに物件は30m<sup>2</sup>のワンルームで請求額は3万5000円。

回答内容: 特約の有効性は、①特約の必要性があり、かつ暴利的でないな

### 相談事例 1

### 相談事例 2

### 相談事例 3

### 経営者として然るべき知識を 身につけてもらいたい

きます。なお、相談はホームページ上でのみで受け付けており、電話での相談は対応しておりません。

「相談フォームに相談事を入力してメールで送信すると、相談員が内容をしっかりと確認して判断等も調べます。回答内容がまとまりた段階で、希望時間帯に電話をか

ら、どのようなことでも対応していきますが、日山さんは、よくある相談事例として、以下の項目を挙げています。

「まず、原状回復に関するガイドラインに書いてはあるが、その判断に迷うケースです。次に更新時のトラブル相談について。ガイド

ラインに書いてはあるが、その判断を下げて募集されているので、他の部屋が家賃を下げて募集されています。トラブルをしてほしいと要求されるケースです。修理・修繕の費用負担をめぐるトラブル相談や、譲渡（売却）の際の注意事項の確認や滞納の相談を受けることが多いですね。」

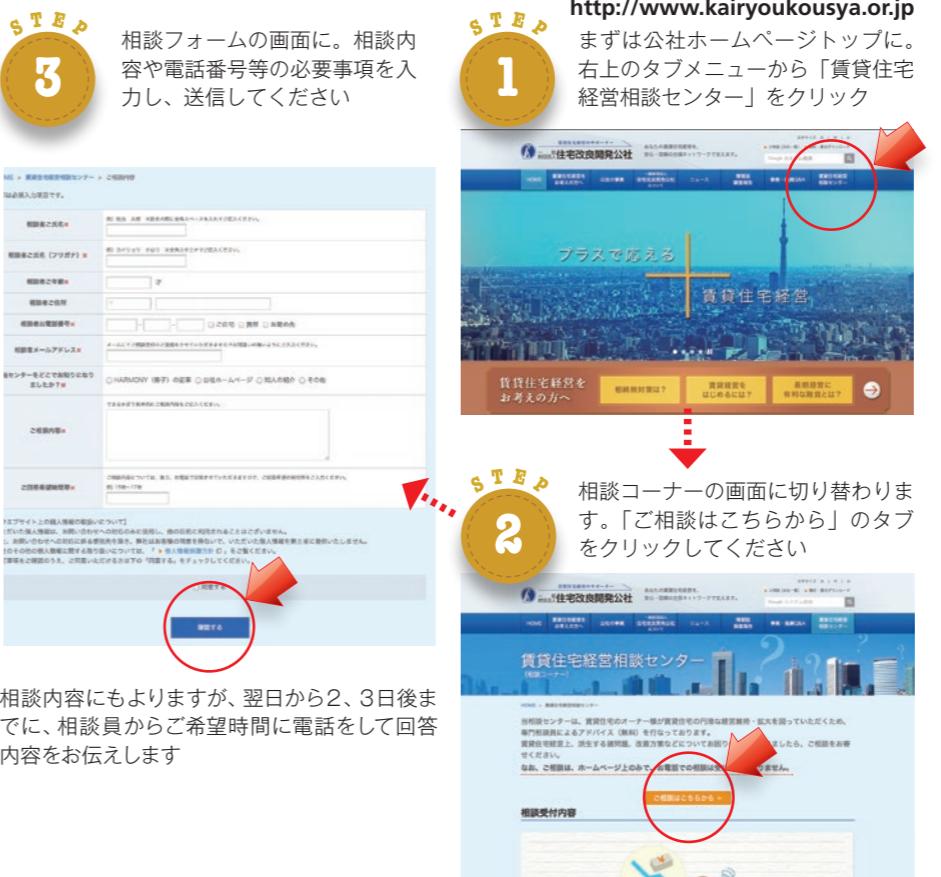
一方で、日山さんはオーナー様へのこんなメッセージも発します。「委託している管理会社に頼ります。賃貸ビジネスは経営ですから、貸主として然るべき知識を持つて対応して欲しいと思います。私どもはこれまでの経験に基づいて、さまざまな角度から情報提供して支援いたしますので、その中から取捨選択をして、最適な対応をいただけることを願っています。」

め、個々のメーカーや管理会社、不動産会社にも関わらない、中立的な立場からのアドバイスを受けられるのが特徴です。オーナー様の皆さんに積極的に活用していただくために、この誌面で紹介することとなりました。

### 利用方法や手順は? 専門相談員が個別対応

相談に回答するのは、空室対策や物件管理、相続、資金計画やローン返済等の金融面、賃借人と的一般的なトラブルなど、さまざまなお実務に精通した経験豊富な相談員。特に当公社は融資の保証事業を主力事業としているので、資金計画や融資額の相談等に対しては金融機関と同じ視点からアドバイスで

### ■ホームページから簡単に相談できます



賃貸住宅経営相談センター  
相談員 日山 秀治氏

賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを行っている

# 今からでも間に合う 客付け施策とは?

3月半ばを過ぎたこの時期は繁忙期も終盤。でも諦めてはいけません。5月の「ゴールデンウィーク」頃までは入居を望めます。今からできる空室対処法を、SUUMO編集長の池本さんにお聞きしました。

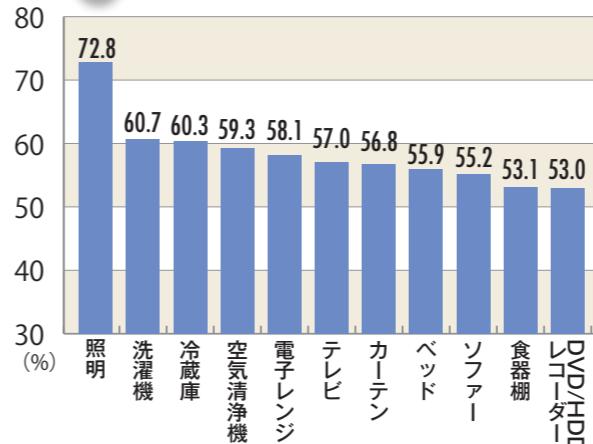
## 即効性のある対策① 家具・家電を付ける

新入学生の部屋選びはほとんど終了していますが、異動者や本社で研修を受ける新入社員などはこれから部屋探しすることになります。ただしリフォームをしてい余裕はありませんから、この時期に有効なのはお得感を抱かせるキャンペーンです。最近流行しているのが、家具・家電付きにする人にとって、ほぼ身一つで入居ができる物件は魅力的です。どういった家電・家具の人気が高いかを示したのが図表1です。照明が1位で以下洗濯機、冷蔵庫が続き

## 即効性のある対策② 家具・家電付き物件にすることで、予算が少なめの入居希望者にアピール



図表1 単身世帯の「家具家電系」ほしいランキング



单身用賃貸住宅に欲しい家具・家電・設備【新品であれば欲しい+中古でも欲しい】(TOP2) (単身世帯/複数回答:調査数807)

## 即効性のある対策③ 共用でほしいものを揃える

倉庫を備えている物件や共用部にスペースがある物件の場合に効率的に多少費用がかかる物もあります。共用でほしいもののランクインが図表2です。購入する手です。募集広告に反映することで、入居希望者にアピールすることができます。

果的な対策として、個人では所有しづらいもの、普段は使わないが出るサービスを始めることが挙げられます。共用でほしいもののランクインが図表2です。購入する手です。募集広告に反映することで、入居希望者にアピールすることができます。

付帯サービスを充実させた管理会社に管理を委託するのもひとつです。ランクインは図表3をご覧ください。ポイントシステム

## 入居者が管理会社に期待すること



いつ起こるかわからない故障等のトラブルに対しては、24時間体制で対応してもらいたい。連絡を受けたら迅速に行動も

やカスタマーセンターの導入はポイント会社や管理会社次第で実現可能か分かれますが、清掃サービスは、サービス提供会社に委託すればすぐ導入することができます。

## 即効性のある対策④ 仲介会社の見直し

長く募集活動を続いているのに決まらないということは、仲介会社がしっかりと客付け活動をしていない可能性も否定できません。契約者が不動産の上位を紹介すると、「希望するエリアに物件を多数持っている」「大手の会社である」と続き、大手の会社だから、というものは決め手にはなっていません。担当者の対応や会社の雰囲気、地元での評判はオーナーでもわかることですから、募集を依頼する会社の変更を考えてもいいかもしれません。

対応はどうなのか、調べてみたほうがいいでしょう。

最後に、長期安定経営を実現するためのヒントをお話しします。長期入居に効く満足設備を調査した結果、「24時間ゴミ出し」「無料インターネット」「Wi-Fi」「テレビモニター付きインターフォン」などが上位となりました。

同じ人に聞いた新規獲得に効く設備とは明らかに異なっています。これからは、住んで満足度が高い設備を導入してはいかがでしょうか。実際に使ってよかつたと感じているのですから、長期入居につながる可能性は高いと思います。

また、最近の若い入居者は遮音性や断熱性など住宅性能の高い家、温水洗浄便座など便利な設備のある家に小さい頃から住み慣れています。質の低い住性能や設備・仕様では満足しない層がこれから市場に増えてくることに、十分留意するようにしていただきたいです。

株式会社リクルート  
住まいカンパニー  
SUUMO編集長  
池本 洋一 氏

不動産・住宅総合サイト  
「SUUMO」編集長。23年にわたって住宅分野に携わり、住まいの情報に精通。講演、TV・新聞などのメディア出演も多数



# 賃貸物件での事件・事故。 どう対応したら良い?

賃貸物件の経営には、リスクがあることも覚悟しなければなりません。もし自身の物件で事件や事故が起こった時にどう対応したらいいのか。弁護士の尋木先生に解説していただきました。

**Q** 所有しているアパートで、上階から水が漏れないと下階の入居者から連絡がありました。どのような対応をしたら良いでしょうか?

**A** まず漏水の原因を明らかにしたいところです。原因は二通り考えられます。建物の自然的破損、つまり経年劣化によるもので上階の入居者に責任がない場合と、上階の入居者の過失により漏水が発生した場合です。いずれ



の場合であっても、オーナーは迅速に対応して、修繕・補修を行い、下階への損害を最小限に食い止めることができます。自然劣化が原因であればオーナーが、上階の入居者の使用法が原因であれば、上階の入居者が修繕・補修の費用負担をすることになります。

原因を調査するため、上階の部屋の中を確認させてもらうことがあります。中を見られたくない等の理由で、立ち入りを拒否されることも考えられます。これに関する事項は民法606条2項に、入居者はオーナー側の要求を拒否で

きない、という規定があるので、そのような話はなるべく持ち出さたくないところです。まずは事情を詳しく説明して、室内に入り込んで確認させてもらえるようにお願いをしてください。



**Q**

家賃の支払いが遅れがちの入居者がいて、このまま夜逃げでもされたら、と心配です。どのような対応をしたら良いですか?

**A** 実際に入居者がいなくなつた場合、夜逃げかどうかの判断は難しいところですが、家賃の支払いがストップし、ポストに貸

修繕・補修費用に関しては入居者もオーナーも家財保険に加入していることがほとんどなので、費用は保険でカバーできる場合が多いです。ただ、対応が遅れたことで下階の入居者の心証を悪くして、多額の損害賠償や引越し費用の請求などのトラブルに発展することもありうるので、迅速でかつ誠意を持った対応が求められることがあります。



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

**Q** 入居者に高齢の単身者が多いのですが、もしもの事態を防ぐためにオーナーができることがありますか?



**A** 自宅が物件の近くにあって、近所付き合いがあるようでしたら、周囲の人に入居者の様子を聞くことができるかもしれません。近所付き合いが少ない都會の物件の場合は厳しいと思われます。定期的に安否を確認するために考えられる方法として、

家賃の支払いを自動引き落としてなく、毎回手振り込みや現金払いにしてもらうというのも一つの方法です。オーナーにとつては手間にあります。孤独死などのリスクを考えると、可能な方は実行しても良いかもしれません。その代わり、よく説明して入居者に納得

場合は後々問題にならないように、警察署に連絡して警官立ち会いのもので室内を確認してください。ただ、室内に本人がいないからといって、夜逃げと決めつけることはできません。事件に巻き込まれていたり、どこかで自殺していたりという可能性も考えられます。

この問題の本質は、夜逃げかどうかを見極めることではあります。夜逃げをされたら、滞納していた家賃を回収できないだけではなく、その後に発生する費用も全て

オーナーの負担になる可能性が高いということです。つまり、夜逃げとは入居者の所在が知れない滞納なのです。ですから、3ヶ月家賃滞納が続いて、通知をしても返事がなく、連絡もつかず、訪問しても不在が続くようだつたら、速やかに明け渡し訴訟を起こし、強制執行の手続きをとるべきです。裁判費用等は大家が負担し、退去が実現して、次の入居者が入居するまで家賃も入ってきませんので、大家にとつてはかなりの痛手になります。ですから滞納が3ヶ月になつたら遅滞なく行動を起こしてください。

**Q** もし所有物件内で孤独死が発生した場合、その後はどういう状況になると考えられますか?

**A** 人間は誰しもいざれ亡くなりますから、高齢者に限らず、一人住まいの方が孤独死するケースは大いに考えられます。いつ発生するのかわからないのが孤独死です。孤独死が起きて厄介なのは、発見が遅れて、遺体が放置されることで臭いが発生して、隣の住人に知れ渡ってしまうことです。入居者に心理的嫌悪感を与えるということで、次に入る入居者に告知義務が生じます。この告知義務についてはその後何人の入居者が入れ替わるまでという法律上明文の規定はなく、入居者の心理的嫌悪感が消えない限り続く場合があります。その間は相場よりも低めの家賃設定でないと入居者が決まりません。また、室内の汚れや臭いを取るために修繕工

## 事故トラブル編まとめ

- 漏水事故が起こったら、まず原因を究明。責任の所在がわかったら遅滞なく対応を。
- 夜逃げは家賃滞納問題の一つと考え、速やかに明け渡し訴訟、強制執行の手続きを。
- 高齢者の安否確認の手段として、家賃の手振り込み、現金払いを採用することも方策の一つ。
- 予測がつかない孤独死が発生したら、被害額は莫大に。孤独死対応保険への加入の検討を。

# 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。

## 皆様の声

◎入居者様とオーナーの関係は、あまり入り込まず、けれどもいつも声かけてくださいという「ほど良い距離」が良いと思います。そのクッションになるのが管理会社で、そことは連絡を密に取りたいと思っています。入居者様の苦情や要望など、どちらへでも話ができる環境づくりがとても大事だと思います。プロの管理会社とオーナーの双方で入居者様をサポートしたいと思います。

◎賃貸住宅の周りに、タバコのポイ捨てが日常的となり困っています。防犯カメラを設置する前に、ダミーのカメラと「カメラ作動中」のラベルを仮設したところ、ポイ捨てが無くなりました。現在、カメラを本設置すべきかどうか迷っているところです。

◎大規模修繕第1回目を通常より少々早く12年目に进行了。建物全体の劣化状況を確認できたので全体のグレードアップにつながり、入居がスムーズに行われました。

◎敷地から公道へ出る際の見通しが悪いため、入居者様の車が他車と接触事故を起こしました。また、自転車の盗難も発生したことから、入居者様の安全・安心とオーナーへの信頼を維持するため、管理会社と相談してカーブミラーの設置と3台の防犯カメラの設置を行い、要望に応えました。

大阪府東大阪市 N・Y様



◎マンション1階の駐車場周りの植栽を高木で葉が密集する「柘植」から低木の「おたふく南天」に植え替えたところ、駐車場が明るくなり、見通しが良くなりました。これにより、不審者等の出入りが少なくなったと、入居者の方々からも好評を得ています。

福岡県福岡市 W・C様

青森県三戸郡 K・A様

宮城県仙台市 O・T様

青森県三戸郡 K・A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>

## 公社からのお知らせ

### 首都圏本部水道橋受付センター拡張のお知らせ



今般、弊公社の首都圏本部水道橋受付センターをさらにご利用いただきやすくなるため、より広く明るく拡張いたしました。

※左写真は拡張された水道橋受付センター(ココタイラビル1階)



#### 公社お問い合わせ先

##### 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

##### 首都圏本部 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、沖縄県  
水道橋受付センター（事業推進第一部）  
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイラビル1階

☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528

（事業推進第二部）  
〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキューピル2階

☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608

##### 大阪支社

営業地域／滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山县、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

##### 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

##### 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、\*富山県、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。

〒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

##### 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

##### 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

##### 名古屋支社

営業地域／岐阜県、愛知県、三重県、静岡県、\*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。

〒461-0004 名古屋市東区葵3-15-31

千種ニュータワービル9階  
☎052-930-6821 FAX052-930-6824

##### 福岡支社

営業地域／福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

〒810-0001 福岡市中央区天神3-10-20

KG天神ビル東3階  
☎092-712-4401 FAX092-712-4403



### I 三春滝桜(福島県三春町)

#### 樹齢推定1000年超、国の天然記念物に指定された名木

日本三大桜の一つに数えられているベニシダレザクラ。四方に伸びた枝から無数の小さな花を咲かせる様は、圧巻の一語。アクセス：JR磐越東線「三春」駅から約8km。花の盛りには三春駅から有料シャトルバスが運行される。福島県の開花予想：4月9日、見頃：4月中旬



### 3 浅井の一本桜(福岡県久留米市)

#### 逆さ桜とともに見る風景は一幅の絵画のような美しさ

陽の光を受ける昼間、空の青さが残る日没直後、ライトアップ時と三様の姿を楽しむことができる。アクセス：JR・西日本鉄道「久留米」駅から西鉄バス「中泉」下車、徒歩約20分。福岡県の開花予想：3月21日、見頃3月下旬



### 2 六義園・しだれ桜(東京都文京区)

#### 薄紅色の花が流れ落ちる滝のように咲き誇る姿は必見

国の特別名勝に指定されている名園・六義園のシンボル。夜間にはライトアップされ幻想的な光景に変わる。アクセス：JR山手線・東京メトロ南北線「駒込」駅から徒歩約7分。東京都の開花予想：3月26日、見頃：4月上旬

華麗に咲き誇る  
一本桜に酔う



待ちわびた桜の季節がやってきます。  
数ある名所から紹介するのが、凛として佇む一本桜です。  
日本の春を見つけに行きませんか。