

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.kairyokousya.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きの注意点は何かでしょうか？
- 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

発行人 一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F 電話 03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyokousya.or.jp>

企画・制作 株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
電話 03-3237-7515

資産価値を維持する

大規模修繕の進め方

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。

◎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。



修繕は建物の老朽化に対応する予防手段

「大規模修繕工事という言葉は実は法律上存在しません。どこをどう直したから大規模修繕工事というかの定義もはっきりしていません。元々は分譲マンションの老朽化を防ぐために計画的に行われる修繕のことを呼んでいたのですが、現在では賃貸物件でも使われるようになりました。足場が必要な大掛かりな修繕工事を、まとめて行うことを一般的に大規模修繕工事と呼んでいるのです。」と土屋さん。具体的には鉄部塗装工事・外壁塗装工事・屋上防水工事・給水管工事・排水工事などを指している。



壁に茶色の染みのようなものが見えた場合は内部鉄筋に錆が発生している可能性が高い。こうならないうちに修繕が必要。

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)。

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、悪くなっている、ひどく傷まないうち

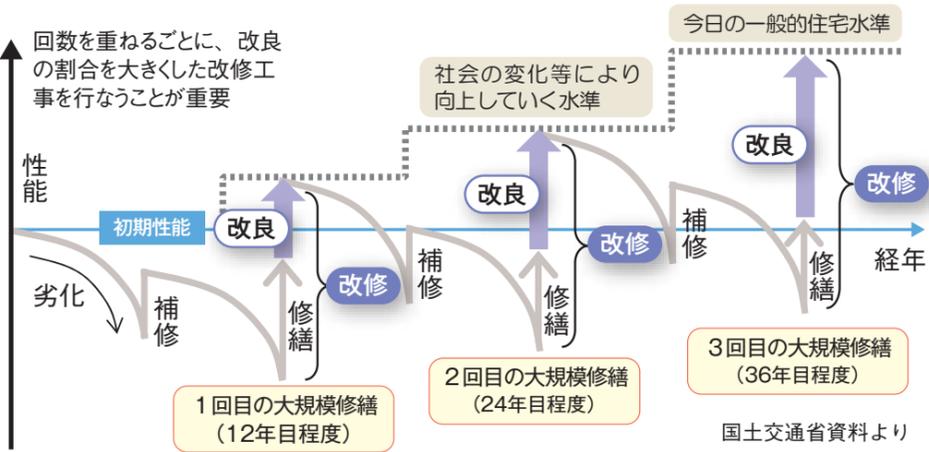
に直すというもの。何年周期で実施するのが良いかの目安が国土交通省から発表されています(図表2)ので参考にしてください。「定期保全は、美観と機能を損ねないように一定の周期ごとに工

事を実施するため、費用のことを除けば理想的な考えと言えます。資金をある程度用意できるオーナーなら、検討してみる価値はあると思います。」

大規模修繕工事には、二つの考

定周期保全と状態監視保全とは?

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

国土交通省資料より



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る

「建物に合わせた、悪くなったら直す、使えるものは長く使うという考えに基づいています。修繕のコストをかけるのとそれだけ利回りが落ちますから、ある意味仕方が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、長く入居してもらえます。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」

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うため、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。足場より作業時間がかかりません。

「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プランコで作業すると、入居者への影響が少なくなります。」

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

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が悩みどころ。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社に相見積もりを取る方法。

「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。」

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

定期的な建物診断で 大規模修繕に備える

最後に、土屋さんは何年か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、こまめに直すことで、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るのです。例えば三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ょう。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

立地条件によっても 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、立地によっ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ぬことがあります。」

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

「耐久性の高い素材を使つてしっかりとした工事をしてください。1回の工事費は10%〜20%程度高くなるかもしれませんが、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ってきますから、どこに依頼するかが重要になってきます。」

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もらい、内容を比較する

長期修繕計画総括表

工事項目	年度	2016	2017	2018
1) 屋根防水				
2) 床防水				
3) 外壁塗装等				
4) 鉄部塗装等				
5) 建具・金物等				
6) 共用内部				
7) 給水設備		9,600		2,400
8) 排水設備			2,100	
9) デザインカー設備				
10) ガス設備				
11) 空調・換気設備		2,270		
12) 電気設備等		3,400	600	
13) エレベーター				
14) 修繕・通信設備			17,300	
15) 雑費				
16) 総計			5,300	



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。

大規模修繕のまとめ

- 安定的な賃貸経営には長期的な修繕計画が必要。
- 三年に一度ぐらい、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らい、内容を比較する事も。
- 修繕工事の仕様については修繕工事に利害関係のない第三者にチェックしてもらう。

オーナー様のお悩みに答えるよろず相談窓口 「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くため、専門相談員による無料アドバイスを行っております。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、どんな些細なことでも構いませんからお気軽にご相談をお寄せください。」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行う一般財団法人ですが、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、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、賃借人との一般的なトラブルなど、さまざまな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おり、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

けてアドバイスします。そこで新たな相談事が出てきた場合も、もちろん対応いたします。」と日山さん。

経営者として然るべき知識を身につけてもらいたい

賃貸経営に関係することだった

相談事例 1

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がある？

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。

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。



相談事例 2

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。要求に応じる必要はない。また、賃料増減請求権は貸主・借主双方から可能だが、請求する側に立証責任が必要となる。変更するとすれば次の更新時(期間中の変更は不要)なので、それまでにお互いに十分に話し合ってみては。

要はない。また、賃料増減請求権は貸主・借主双方から可能だが、請求する側に立証責任が必要となる。変更するとすれば次の更新時(期間中の変更は不要)なので、それまでにお互いに十分に話し合ってみては。



相談事例 3

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30㎡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、かつ暴力的でない

どの客観的・合理的理由の存在、②借主が特約により通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③その証。契約書記載だけでは不十分で重説も必要、有効であれば賃借人の負担となる。



■ホームページから簡単に相談できます

STEP 1 <http://www.kairyokousya.or.jp> まずは公社ホームページトップに。右上のタブメニューから「賃貸住宅経営相談センター」をクリック

STEP 2 相談コーナーの画面に切り替わりませす。「ご相談はこちらから」のタブをクリックしてください

STEP 3 相談フォームの画面に。相談内容や電話番号等の必要事項を入力し、送信してください

相談内容にもよりますが、翌日から2、3日後までに、相談員からご希望時間に電話をして回答内容をお伝えします

ら、どのようなことでも対応してありますが、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の解釈について。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。他の部屋が家賃を下げて募集されているので、値下げ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も多いですね。」



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すぎていると感じることがあります。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っ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応援いたしますので、その中から取捨選択をして、最適な対応をしていただけることを願っています。」



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

入居者ニーズから読み取る「オーナーがやるべきこと」
 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前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。



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

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をすることになります。ただしリフォームをしていく余裕はありませんから、この時期に有効な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・家電付きにすること。なるべく初期費用を抑えたい人にとって、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・家具の人気の高さを示したのが図表1です。照明が1位で以下洗濯機、冷蔵庫が続く

ますが、注目したいのが4位の空気清浄機。若者たちには、発想が新鮮で、気が利いていると喜ばれるのではないのでしょうか。ぜひ参考にしてみてくださいですね。

即効性のある対策②
 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

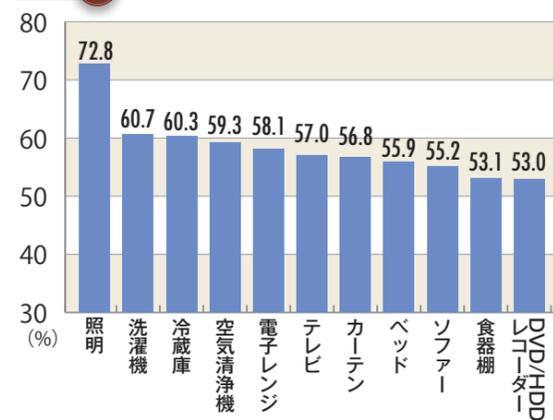
即効対策!

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



身軽な体で引越しが可能になる。初期費用が抑えられる点が人気に

図表1 単身世帯の「家具家電系」ほしいランキング



単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
 付帯サービスの充実

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ほひとつの手です。ランキングは図表3をご覧ください。ポイントシステム

対応はどうなのか、調べてみたほうがいいでしょう。

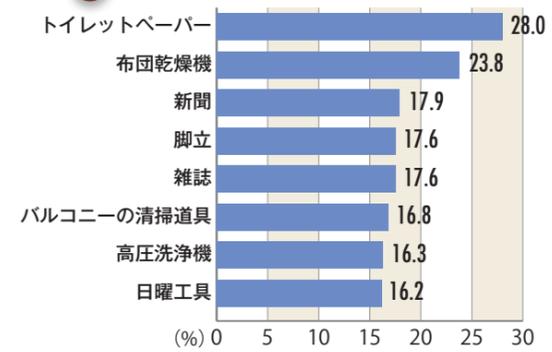
長期入居を実現する設備や性能とは？

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しょう。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るのが興味深いところです。これからは、住んで満足度が高い設備を導入してはいかかでしょうか。実際に使ってみてよかったです。実際に使ってみてよかったです。実際に使ってみてよかったです。

即効対策!

スペースがあれば、すぐ揃えて広告に反映を

図表2 単身世帯の「共用でほしいもの」ランキング



単身用賃貸住宅に欲しい共有物(単身世帯/複数回答:調査数807)

即効性のある対策④
 仲介会社の見直し

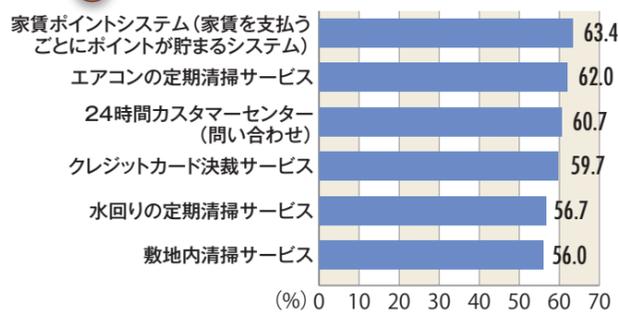
やカスタマーセンターの導入はポイント会社や管理会社次第で実現可能か分かりますが、清掃サービスは、サービス提供会社に委託すればすぐ導入することができます。

長く募集活動が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。契約者が不動産会社を選ぶ時に重視した条件の上位を紹介すると、「担当者が親切で礼儀正しい」「評判の良い会社である」「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、というのに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。変更を考えてもいいかもしれません。

即効対策!

管理会社次第で実現可能なものは早めに実施

図表3 ほしい「付帯サービス」ランキング



サービス魅力度(全体/単一回答:調査数1797)



いつ起こるか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

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。質の低い住居性能や設備・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。

※図表①~③出典:賃貸契約者動向調査全国版(2017年5月)リクルート住まいカンパニー調べ

街や人とのつながりを大切に 多彩な個性と笑顔が集う賃貸マンション

地域や入居者の方々との心地良いつながりを
オーナーご夫妻が楽しみながら育む「MDL Apartment (メゾンデュラパン)」。
人と人が織りなすあたたかな空間に、新たな賃貸経営の息吹が感じられます。



東京都調布市
豊田様

- 設計・施工／生和コーポレーション株式会社
- 竣工／平成29年8月
- 構造／鉄筋コンクリート造地上5階建
賃貸住宅28戸、ラウンジ、防音スタジオ併設
- 間取り／1K 10戸:27.4㎡~33.4㎡
1LDK 17戸:43.4㎡~53.0㎡
2LDK 1戸:71.0㎡
- 京王線「調布駅」徒歩15分
- 付帯設備等／オートロック、コイン乾燥機、中庭、インターネット(無料)、システムキッチン、追い焚き機能付き浴室、浴室乾燥機、温水洗浄便座、エアコン

ラウンジやスタジオは 将来のために必要な施設

入居者や地域の人々のためのラウンジや防音スタジオ。さらにコイン乾燥機やレンタル電動自転車も完備と聞けば、多くの方が高級マンションをイメージされるかも



白い外壁に青色の底が優しく調和した外観と中庭は、ヨーロッパの佇まいを連想させます。

しません。

しかし、調布駅から徒歩15分の住宅地に建つ「MDL Apartment (メゾンデュラパン)」は、オーナーの豊田ご夫妻が長年倉庫や駐車場として貸しておられた土地に建設された、家賃も手頃な賃貸マンションです。

妥協のないこだわりが 住む人を惹きつける

10年前から毎年、奥様がマンション裏にあるご自宅でクリスマスマーケットを開催される中で

「ラウンジやスタジオは、費用的にも大きな決断でした。ただ、将来的なことを考えると私たちのマンションには、欠かす事のできない施設です。」と語る旦那様。奥様も「この辺りは、多くのマンションが建つ地域です。新築の時は埋まっても何年かすると競争も激しく、どうなるか分かりません。だからこそ、他には無いような部屋やサービスを作りたいかった。」と声を揃えられます。

に一番近いものを、実現してくれると思ったからです。」(旦那様) その言葉の通り、ラウンジのタイルや壁紙もご夫妻で探されたそうです。もちろん住戸へのこだわりもひととけです。

アトリエタイプの床は、絵を描いたり物作りに適しているモルタル仕上げに。部屋からテラスに出ると、オートロックを通らずに中庭とつながっていて、作品の展示などができるよう考えられています。「キッチンスタジオタイプは、料理好きの方に住んでいただきたいアイランドキッチンにしました。ラウンジでその方の料理を囲んだパーティーや、簡単な料理レッスンができれば楽しさがより広がります。また、音楽や創作、料理が得意な方が集まれば、地域の方も楽しんでいただけるとの想いもありました。」(奥様) その他のプランも、同じ間取りでも入居される方々をイメージしながら床やキッチンなどの色を変えるなど、こだわりのプランづくりに妥協はありません。

つながりを育む管理が 安心と安全を

「管理は素人ですが自分たちで行い、入居者さんのお付き合いも積極的にしています。私が管理人のおばさんとしてラウンジにいるので、入居者の方がお留守の時は荷物を預かり、メールでお知らせしています。その方が荷物を取りに来た時に顔を見たり、お話ができるのが良いですね。プライベートも大切ですが、人との心地良いつながりがあった方が、これからは安心して暮らせるのではないかと思います。」(奥様)

「本当に大切なのはこれからです。住んでくださる方が帰ってくるのが楽しくなり、地域の方にも喜ばれるには、やらなければいけない事がたくさんあります。その意味で街づくりに積極的に固定金利の機構融資なら、安心して思い描くことができます。」と笑顔で話す旦那様。ご夫妻が楽しそうに将来を話される姿に、10年後にもう一度訪れてお話を聞きたいと感じました。

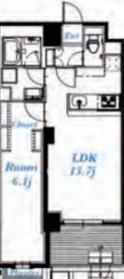
想いが込められたこだわりプラン

アトリエタイプ



汚れを気にせず創作に集中できる、モルタル仕上げの床

キッチンスタジオタイプ



料理を思う存分楽しめる、アイランドキッチン

メゾンデュラパンURL
<http://maisondulapintokyo.wixsite.com/maison-du-lapin>



オーナーの想いが込められた、街や人とのつながりを育むラウンジ(①)、音楽のある暮らしを楽しむ防音スタジオ(②)、読書コーナーのあるエントランスと入居者向けのレンタル電動自転車(③)

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。



ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士

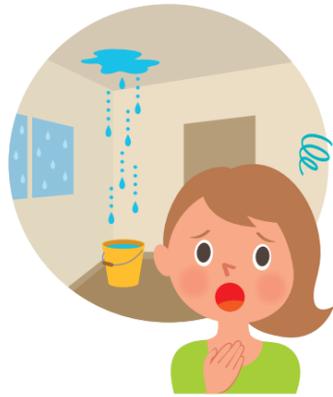
たずのき・こうじ ● 中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長

Q 所有しているアパートで、上階から水が漏れている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のでしょうか？

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大切です。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に、上階の部屋の中を確認させてもらうことになりませんが、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。これに関しては民法606条2項に、入居者はオーナー側の要求を拒否で



拒否することになります。原因を調査するために、上階の部屋の中を確認させてもらうことになりませんが、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。これに関しては民法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すが、そのような話はなるべく持ち出したくないところです。まずは事情を詳しく説明して、室内に入って確認させてもらえるようお願いをしてみてください。

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った場合、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の階の入居者の心証を悪くして、多額の損害賠償や引越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となります。

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ひのもとに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せん。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なく、その後に発生する費用も全て



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はありますか？

A 自宅が物件の近くにあって、近所付き合いがあるようにでしたら、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会の物件の場合は厳しいと思われま

す。定期的な安否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でなく、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。オーナーにとっては手間になりますが、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

してもらった上で行ってください。どうしても自動引き落としがいい、という方には毎月一報をもらう約束しておくなどの方法もあります。

Q もし所有物件内で孤独死が発生した場合、その後はどのような状況になると考えられますか？

A 人間は誰もいずれ亡くなるりますから、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、近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、次に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。その間は相場よりかなり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の修繕工

事に莫大な費用が生じます。こうした事態にならないためにも、最近では孤独死に対応した保険商品が発売されていますので検討してはいかがでしょうか。孤独死によって被害のかなりの部分をカバーできると思います。

● 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。

P A T I O 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、あまり入り込みず、けれどもいつで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っています。

青森県三戸郡 K・A様

●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した。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。

宮城県仙台市 O・T様

●建築時にこだわりを持って、オールアメリカを取り入れ若者向けの建物にしました。広い土地に余裕を持たせた建て方で、プリアメリカン感を出しました。おかげで満室を維持し、未だに退去者なしです。

大阪府東大阪市 N・Y様

●大規模修繕第1回目を通算より少々早く12年目に行いました。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。

広島県広島市 S・S様

●敷地から公道へ出る際の見通しが悪いので、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。

広島県廿日市市 H・M様

●マンション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、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ると、入居者の方からも好評を得ています。

福岡県福岡市 W・C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.kairyokousya.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するため、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

<p>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</p> <p>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、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・セットアップビル2階 ☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>高崎支社 営業地域/栃木県、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</p> <p>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 広島市中区上織町7-3 コンフォート織7階 ☎082-511-1151 FAX082-511-1160</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
--	---	--



1 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1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



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。



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

※各地の開花・見頃予想出典: ウェザーマップさくら開花予想2018(2月22日発表)