

HARMONY

2022.11
vol.96
AUTUMN
WINTER

特集

大規模修繕のための 長期修繕計画の基礎知識

賃貸経営アラカルト

集合住宅が目指す「ZEH-M」とは？

賃貸管理の専門家さん
お願いします

入居者の困りごとの把握は、安定した賃貸経営の第一歩

賃貸トラブル法律講座

建物劣化による損害賠償責任の有無と範囲



HARMONY

ハーモニー vol.96 AUTUMN・WINTER
通巻：96号 発行：2022年11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

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

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。

弊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）を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。

ご相談ページへのアクセスはこちら→
（スマートフォンをご利用の方）



パソコンの方はこちらで検索をお願いします。

賃貸住宅経営相談

検索



相談例01

空き家が
なかなか
埋まりませんが
いい方法は
ありますか？

相談例02

経費が
かさんで大変です、
経費削減の
いい方法は
ありますか？

相談例03

ペット対応に
するときの
注意点は
何でしょうか？

相談例04

適切な
アパートローン
を選ぶポイント
を教えてください。

住宅金融支援機構からのお知らせ

平成18年度以前に旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に住宅金融公庫に借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳しい内容は、住宅金融支援機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp>)をご確認ください。

本誌の送付を希望されない場合のご案内

本誌の送付を希望されない場合は、同封のアンケートハガキの、「送付を希望しない」の欄に☑を記入して送付ください。なお、本誌は弊社のホームページにも掲載しておりますので、引き続きホームページ上からご覧いただけます。

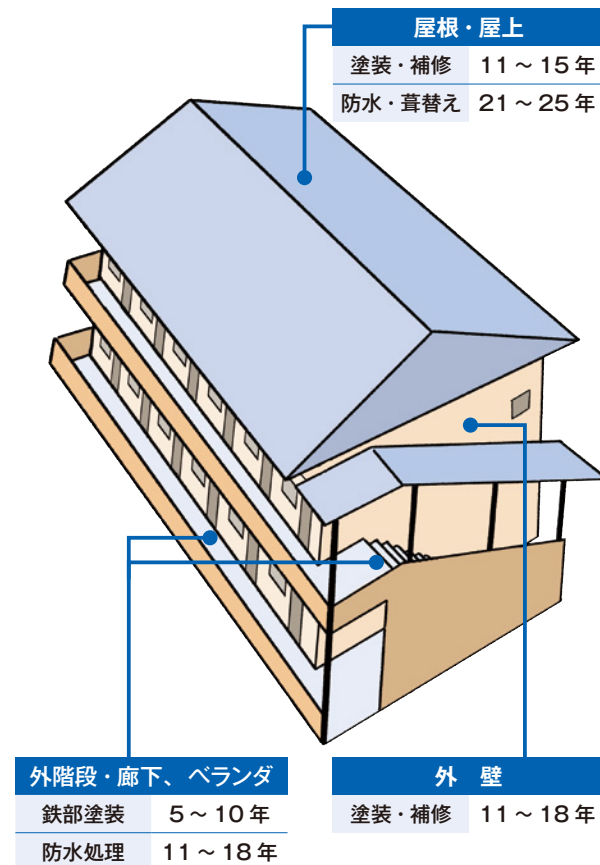
発行人

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 ☎03-3237-7411(代表)
<https://www.kairyoukousya.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
☎03-3237-7515

■ 図表2 大規模修繕の対象と周期の目安



大規模修繕の対象は、主に建物の外まわりの部分に当たる「共用部分」です。建物全体や広い範囲に及ぶ大掛かりな工事になります。高所の作業に対応する足場が必要な工事が多いため、複数の箇所をまとめて施工するケースが少なくありません。各住戸内の「専有部分」は、設備が壊れたときの補修、入居者が退去したときの原状回復リフォームなどが中心になるので、毎年の管理運営の中で個別に対応

原状回復リフォームとは違い、建物全体の共用部分に実施

します。いつ、どの部位を修繕するかという工事周期の目安を図表2に示しました。年数は新築してからの経過期間を表しています。最短は、5年ほどで実施する外廊下や階段の手すりなどの鉄部塗装です。外廊下の防水処理や外壁補修は、10年を過ぎたところから具体的な検討を始めます。年数の幅が広いのは、建物の構造や仕上げ材の種類、建っている場所の環境によって劣化の進み方が異なるからです。例えば外壁は、吹き付け仕上げよりタイル張りの

ほうが修繕のサイクルは長くなります。また、仕上げ材が同じでも交通量の激しい幹線道路沿いであれば排気ガス、海に近ければ塩害の影響で、通常より早めに修繕が必要になるでしょう。日当たりの良い南面や西面の壁が傷みやすいなど、方角によっても状況は変わります。適切な修繕のタイミングを逃さないためには、所有している物件に適した修繕周期を想定して、何年後にどんな工事を予定し、費用はいくら必要かを試算した長期修繕計画を立てておくことが大切です。なお、サブリース契約をしている場合、小さな補修やメンテナンスについては、日常管理の業務に入り、費用もサブリースの手数料に含まれるのが一般的です。しかし、大規模修繕の実施については、オーナー自身が判断し、費用も負担しなければなりません。「すべて管理会社にお任せ」ではなく、賃貸経営者として、オーナーとして資産価値を守るという意識を持つことが大切です。

Check 住宅設備の交換時期・費用の確認も忘れずに

部 位	処理内容	周 期
給湯器・エアコン	修 理	5～10年
	一斉交換	11～15年
浴室設備・キッチン	修 理	5～10年
	部分交換	11～15年
洗面化粧台・トイレ	修 理	5～10年



専有部分の住宅設備にも交換時期の目安があります。まだ使えているからと放っているうちに故障や不具合が生じると、入居者に損害を与えることにもなりかねません。適切な時期に、ライフスタイルの変化に応じた設備に替えることで、物件のグレードアップにもつながります。

特集 大規模修繕のための 長期修繕計画の基礎知識

監修 (公財)日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所 研究所員・主任相談員 鈴木 一男氏

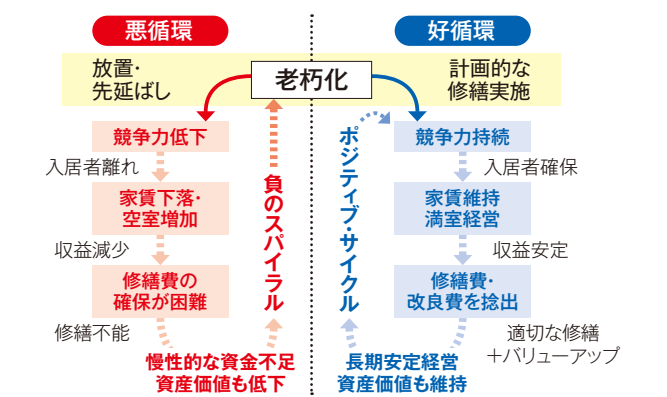
相談員として長年にわたり、オーナー・入居者・管理会社から賃貸住宅に関する相談に対応。

大規模修繕は、長期安定経営と資産価値の維持には必須

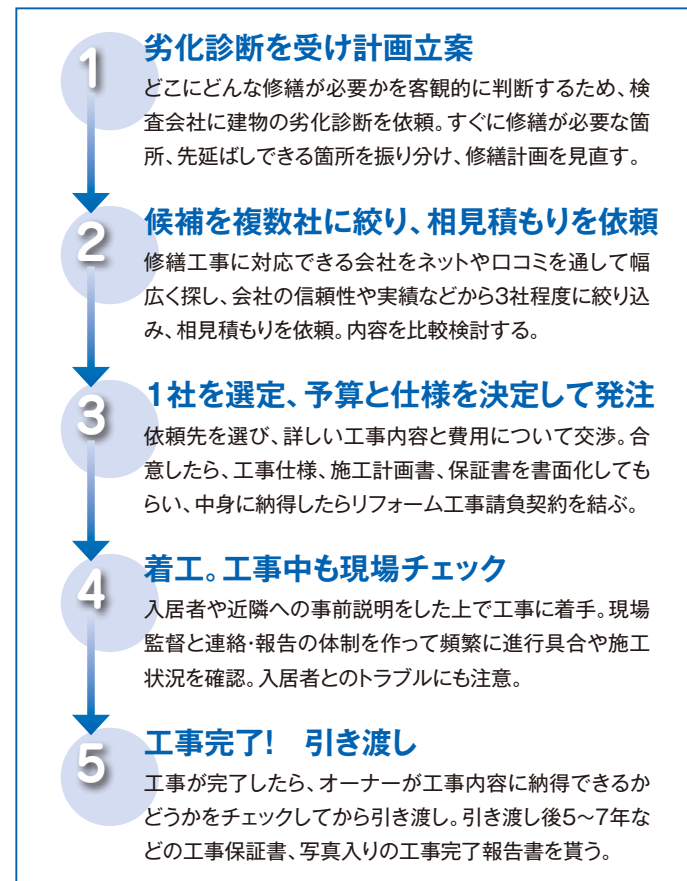
「大規模修繕」と聞いて、ピンと来るオーナーは多くないかもしれませんが、修繕の一般的な意味は「壊れたり、破損したりした部分を直す」ことです。建物に大きな破損や亀裂が出たときに元に戻す工事と思いがちです。しかし、「賃貸住宅の大規模修繕」と言った場合、少し意味合いが異なります。建物本体を守ってくれる外壁や屋上防水などの性能は、築年と共に劣化していきますから、これを新築時に近い状態に戻すために行うことが目的です。性能の衰えは必ずしも目には見えません。表面的には目立った損傷がない段階で予防的に実施するのがポイント。また、部材の種類ごとに寿命は違い、その年数を見込んで長期的な計画を立てて実施することが重要です。大規模修繕を行わないと、劣化は着実に進んでいきます。その結果、雨漏りが発生して入居者とトラブルになったり、外装材が剥が

れ落ちて通行人をケガさせてしまったり。最悪の場合、建物の構造躯体が腐食して耐久性や耐震性が低下し、深刻な状態を招きかねません。賃貸経営では、建物の物理的な被害に止まらず、図表1のような悪循環に陥るおそれがあります。大規模修繕は、単に見栄えをよくする化粧直しではありません。入居者に長く住み続けてもらい、安定した収益をあげ、資産価値を守るために必須の工事と言えるでしょう。

■ 図表1 適切な修繕の有無で変わる賃貸経営



■ 図表4 劣化診断～完了までの流れ【一括発注の場合】



修繕工事のダンドリ 検討開始から工事完了まで

最後に、大規模修繕工事の進め方を解説しましょう。修繕の実施を決めてからの主な流れは図表4の通りです。いきなり施工会社に接触するのは禁物です。建物の客観的な状況を把握するために、施工会社とは別の第三者の検査会社などに診てもらいましょう。建物の劣化診断を基に、緊急に修繕が

必要な部位、何年後かに先延ばしできる部位、5年後に工事するのが適切な部位など、工事の優先順位を判断して、長期修繕計画を作成、または修正します。

オーナー自身で建物の状況と必要な工事範囲、予算を立てた上で、施工会社の選定に入ります。その際に知っておきたいのは発注方式の違いです。大きく分けて2つあります。1つは、修繕設計から施工までを一括して依頼する「責

工事費総額の把握と積み立てが不可欠

オーナーが大規模修繕をためらう理由の1つに「資金的な余裕がないこと」が挙げられます。しかし、資金不足で実施しないと、前述の悪循環になりかねません。これを防ぐには、早い段階から費用を積み立てることが不可欠です。

大規模修繕と設備交換（前ペー ジコラム）を合わせて費用を準備したほうが良いという考え方も、最近では広がっています。そこで、両者の合計費用の目安を図表3に示しました。11～15年、21～25年に2つの山ができるのが特徴です。30年のトータルでは、1LDKアパートが約250万円、2LDKマンションが約340万円（それぞれ1戸あたり）となります。

必要な資金を1カ月あたりの積立金に換算すると、1戸あたりアパートは7000円弱、マンションは約9400円となります。修繕費用は、都心と郊外で大きな差はないため、家賃水準の低い郊外では、月額家賃に占める割合が1

Check 「大規模修繕積立金共済制度」も認可

大規模修繕の費用として共済組合への積立金が、経費に計上できる制度が2021年11月に国土交通省に認可されました。2022年9月現在、詳細は未定ですが今後の検討対象の1つになるかもしれません。

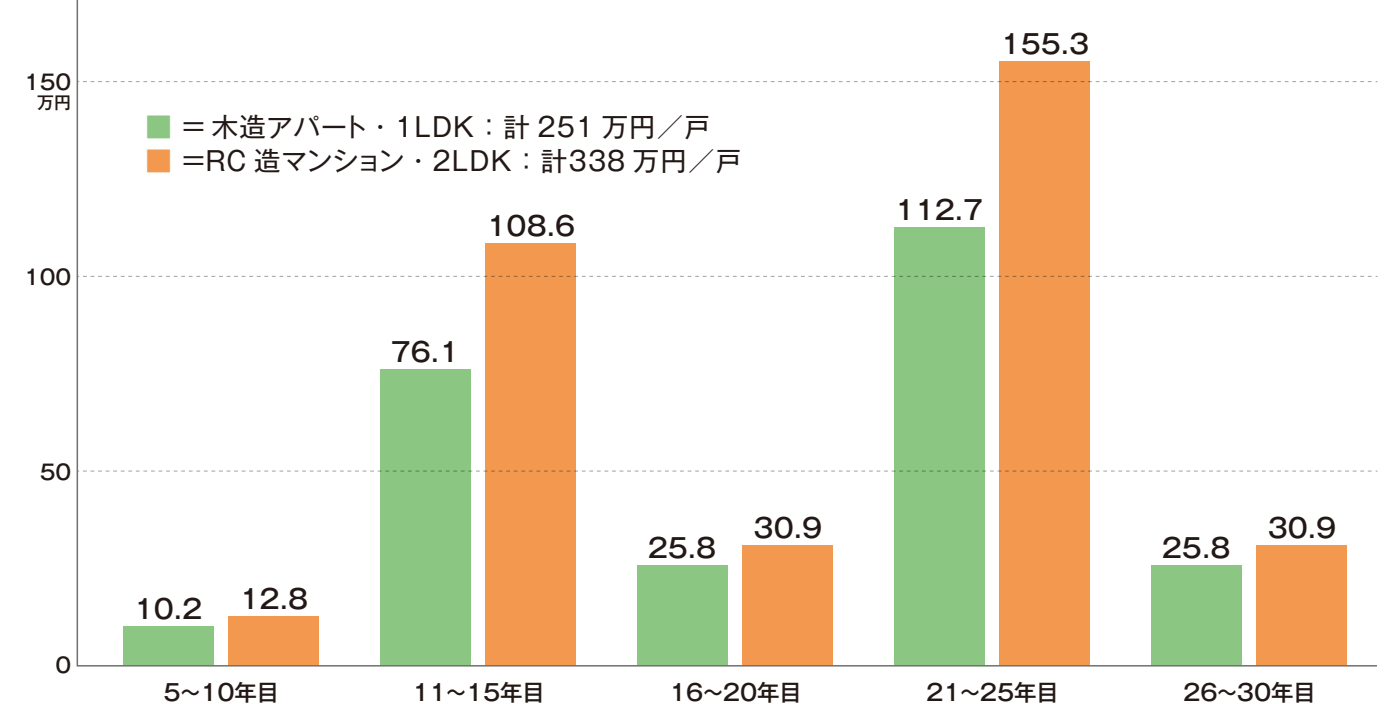
割を超えるかもしれません。現在、工事費は上昇傾向にあることも意識しておきましょう。

積み立て方法としては、普通預金で貯めているオーナーも少なくありません。ただ、すぐに引き出して使ってしまう上に、修繕費として使える積立金額の水準を把握しにくいのが難点。修繕費用専用の口座を作って積立式定期預金などにするのが賢明です。満期返戻金を修繕費に充てられる生命保険や損害保険、投資信託などもあります。

こうした準備をせずに築年数が経ち、目前に大規模修繕が迫っている場合は、手持ち資金が乏しいからといっていたずらに先送りするよりも、金融機関からの借り入れも検討するべきでしょう。

■ 図表3 計画修繕の費用の目安

1LDK10戸の木造アパートと、2LDK20戸の鉄筋コンクリート造マンションの費用イメージ



（公財）日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル（改訂版）2014年」を基に、2022年前半（1～8月）までの工事費の上昇率で補正したデータによりハーモニー編集部で作成。上昇率は、建設物価調査会・建築費指数を基に、仕上げ工事は木造27%・RC造23%、設備工事は木造9%・RC造10%。

任施工方式」。もう1つは設計と施工を分離する「設計監理方式」。後者は設計事務所が修繕設計と工事管理を担当し、施工会社の選定にあたってアドバイスや見積もりチェックも可能です。比較的規模の大きなマンションの場合に向いています。この他、施工会社の選定を含めて、すべて管理会社に一任する方式もあり、サブリースなどに多いかもしれません。

責任施工方式の場合は、オーナー自ら施工会社を選定します。管理会社などから紹介を受けてダイレクトに依頼してしまうケースもあるようですが、1社限定は避けてください。競争原理が働かず、金額や工事内容の妥当性も判断しにくいからです。オーナー自身で、インターネットなどの情報を調べ、修繕工事の実績が豊富な会社をピックアップして、複数の会社に相見積もりを依頼しましょう。見積もりを比較する際には、金額の高さだけでなく、工事明細、工事の入居者や近隣住民への対応の仕方、アフターサービスの内容も併せてチェックすることが大切です。

まとめ

- 大規模修繕は長期安定経営を続けていくうえで必須。オーナーとして当事者意識を忘れずに。
- 建物の屋根や外壁など共用部分に実施するもの。5～25年と長期にわたるので必要な時期に適切な施工を。
- 費用は積み立てができるとベスト。必要な総工事費をあらかじめ知っておくと良い。
- 工事着工後もできれば現場へ足を運び、施工状況や仕上がりを確認できると安心。

着工後は、なるべくオーナーも現場に足を運んで施工状態を確認したいものです。大規模修繕では建物周りに足場を架け、入居者に生活上の迷惑をかけるため、トラブルになるケースも珍しくありません。工事責任者と密に連絡を取ってスムーズに対応できるようにしましょう。

工事完了後は、工事完了報告書などの記録も修繕履歴として大切に保存しておきましょう。

賃貸経営

アラカルト

すべての住宅が脱炭素に取り組む時代

集合住宅が目指す「ZEH-M」とは？

住宅業界で昨今話題のZEH（ゼッチ）。脱炭素社会の実現に向けて、政府は集合住宅への導入にも力を注いでいます。政府の取り組みや今後の流れを経済産業省の田邊大輔さんに伺いました。ZEH採用のメリット、既存物件の対応策なども知っておきましょう。

専門家
に聞きました



経済産業省
資源エネルギー庁
省エネルギー課
田邊 大輔さん

経済産業省・国土交通省・環境省が連携して住宅省エネ・省CO₂化に取り組んでおり、省エネルギー化ではさらなるZEH普及のための各種政策を行っている。

政府が普及に力を注ぐ住宅「ZEH」って何のひつ？

ZEH（ゼッチ）という言葉聞いたことはありませんか？耳慣れない言葉かもしれませんが、ZEHとはNet Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語。外

図表1.「ZEH」とは



皮（外壁・屋根・窓等）の高断熱化と省エネルギー効果の高い設備を導入し、太陽光発電などの再生可能エネルギーで電力を創り出すことで、住宅で消費する年間の一次エネルギー消費量の収支をプラスマイナスでおおむねゼロ以下にすることを目指した住宅を指します（図表1）。一次エネルギー消費量の対象となるのは、「照明・換気・暖房・冷房・給湯」の5項目で、テレビや冷蔵庫などの家電製品は対象外です。

日本政府は2050年までにカーボンニュートラル（脱炭素社会）の実現を目指しており、ZEHの普及はその中でも重要な課題の1つ。その実現に向け、住宅で

は『2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す』、『2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す』という目標を定めています。「今年建築物省エネ法が改正され、住宅では2025年までに現行の省エネ基準に適合することが義務化されます。また2030年には、適合基準をZEH水準へ引き上げることを目指しています」と田邊さんは語ります。

ZEH-Mで賃貸住宅を建てるオーナーメリット

こうした中、集合住宅において

図表2.ZEH-Mの基準

		① ZEH-M	② Nearly ZEH-M	③ ZEH-M Ready	④ ZEH-M Oriented
外皮断熱性能 ※全住戸		強化外皮基準を達成			
基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※共用部を含む住棟全体	再生可能エネ除く	20%以上達成			
	再生可能エネ含む	100%以上達成	75%以上達成	50%以上達成	—
建物の階数 ※階数に応じて金利引下げの対象となるZEHの基準が異なります		3階建て以下		4・5階建て	6階建て以上

には断熱・省エネ性能の向上が必須です。「窓や断熱材等の改修に利用できる補助制度等もあります。こうした制度を活用して、ご自身の物件の省エネ性能の向上をご検討ください」と田邊さん。

住宅金融支援機構でも脱炭素社会の実現に向けて子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の省エネルギー性基準を見直すとともにZEH-M等、一定の性能を満たした賃貸住宅への融資で借入金利を緩和するなど制度を改正しました。詳しくは左上の住宅金融支援機構からのお知らせを確認ください。

住宅金融支援機構からのお知らせ

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の制度が改正されました

ZEH-Mに適合する賃貸住宅（※）において、以下の緩和が受けられます。なお、長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅でも同様の緩和が受けられます。

- 借入金利を当初15年間、年0.2%引下げ
- 戸当たり床面積も40㎡以上に要件緩和

※ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）を除き、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入が必要となります（基準は図表2参照）。住棟で評価を受ける必要があります。

詳しくは、営業エリアごとの住宅金融支援機構（支店）にお問い合わせください。

競争力を保つために改修で断熱・省エネ性能の向上を

このような情勢から、今後はZEH水準の賃貸住宅が増加していくことは間違いありません。既存物件においても競争力を保つため

まとめ

- ZEHとは年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅で、集合住宅では「ZEH-M」と称します。
- 2030年以降に新築する場合、集合住宅を含めてすべての住宅でZEH水準の適合義務化を目指しています。
- 補助金が活用できるのはZEH-M導入の大きなメリット。光熱費の削減効果で入居者メリットの向上も期待できます。

賃貸管理の専門家さん
をお願いします



株式会社ハウスメイト
マネジメント
シニアコンサルタント
伊部 尚子 氏

仲介・管理の現場で20年以上の
キャリアをもつ。賃貸管理のプロとし
て金融機関、業界団体、大家さんの
会等での講演も多数。

不満の解消が価値向上につながる！

入居者の困りごとの把握は、 安定した賃貸経営の第一歩

入居者からの苦情や要望は、オーナーにとっては耳の痛い話。

しかし「入居者の困りごとは安定した賃貸経営のアイデアの素」という考えも。

解決事例やオーナーの心構えについて、専門家に解説いただきました。

入居者からの苦情や要望が オーナーに届いていないことも

騒音やゴミの出し方に関する苦情や「こんな設備を入れてほしい」といった要望、いわゆる「入居者の困りごと」は、どれだけ皆さんの耳に入っているでしょうか？

管理会社は「賃貸住宅管理業法」により、入居者からの苦情の発生や対応など、管理業務の実施状況について、少なくとも年に1度以上の頻度でオーナーに報告書を提出する義務を負っています。

しかし、その形式や記載内容には規定がないため、管理会社によって記載事項や報告頻度は各社バラバラで、日々発生する些細な苦情の場合、逐一オーナーへ報告されないままとなっていることも。また、設備の新設や改修などオーナーの費用負担を伴う要望以外は、管理会社で解決してしまうため、オーナーに情報が届かないというケースもあります。

結果として、管理会社は、オーナーに報告している以上の頻度で「入居者の困りごと」に直面

し、日々対応しているものの、それがオーナーに伝わらず埋もれてしまっているというのが現状です。実は「入居者の困りごとは、安定した賃貸経営のアイデアの素」、解決方法を具体例とともに見ていきましょう。

よくある苦情と原因を把握し 適切な対応で解決

「上階の足音がうるさい」という騒音問題はよくあるクレームの1つです。発生源を調べて音が軽減できるように話し合いますが、下階の方が神経質な場合も。そうなる解決が難しくなるため、下階の方に最上階の空き部屋に移ってもらった例があります。

ゴミ出しトラブルも苦情の頻度の高い事例です。分別や曜日・時間に関するルール違反も、入居者のマナーを守るよう呼びかけるだけではなく、一歩踏み込んだ対応で解決できました。例えば、ゴミ集積場を拡張し、分別しやすく整備をしたことで改善しました。また、いつでもゴミ出し可能な集積所を設け、共用部の清掃業者に、



ナーが費用を負担して、インターネット環境を整備しなおすケースが多くありました。現在の通信会社との契約を見直し、別の会社と契約することで安価に、高速通信環境を実現したケースもあります。また、マンションの共用回線とは別に、入居者がそれぞれ自由に回線契約できるよう、許可を与えるようにしているオーナーもいらっしやいます。

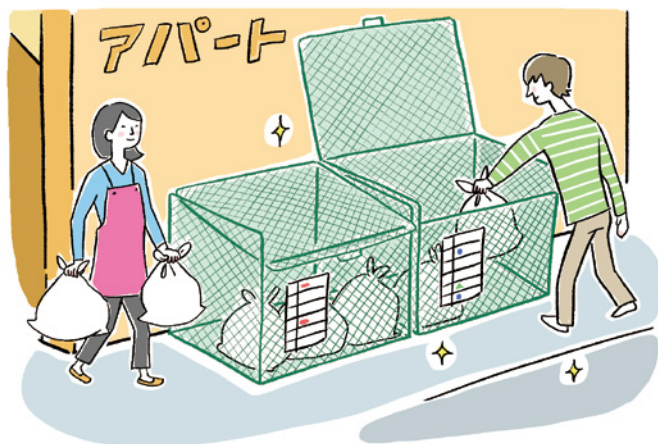
管理会社任せにせず、 自ら積極的に情報収集を

このほか、近年対応が求められているものに、配達スタイルの定番になりつつある「置き配」をしやすくするための、配送業者の

オートロック解除問題があります。専用のアプリでエントランスのみ開錠できるようにする仕組みの導入を検討しているオーナーもいらっしやいます。これから様々な技術が進む分野ですので、動向をみていく必要があります。

また、エアコンが古くなって電気が高いという不満や、長期入居して設備が古くなったという不満から、入居者から家賃の減額を求められることがあります。そういった不満に対し、長く住んでくれている方なら設備の交換を行ったり、空室となっていたリフォーム済みの別の部屋への転居を提案することもあります。いずれも、家賃の値下げや退去にならずに済みました。

このように、入居者の困りごとをオーナーがしっかりと把握し、管理会社と連携して適切な対応をとることで、「快適性」や「利便性」が向上し、入居者の満足度を高めることになります。このことは、入居し続けてくれている方のさらなる長期入居につながります。また、設備や仕組みを整えるこ



収集日にゴミを収集場所まで移動してもらったようにしたケースもあります。

また「駐輪場が足りない」「共用廊下に置かれて邪魔」といった自転車問題もよくある苦情です。廊下に自転車を置くことは消防法の観点からも避けねばなりません。この問題に対しては、駐輪スペースを居室ごとに区切ったり、空いていた駐車場を自転車置き場に転換するなどの対応を取りました。

とは、物件の価値向上にもつながり、競争力を維持できる強い物件となるでしょう。入居者の困りごとを解決することは、安定した賃貸経営の第一歩なのです。

そのためには、入居者の意見、困りごとをしつかりと把握することとは必要なことです。管理会社に任せきりにせず、しっかりとコミュニケーションをとって、「自ら情報収集を積極的に行う」「相談しやすい環境をつくる」ことが大切です。

POINT!

- 入居者からの苦情や要望といった「困りごと」は、全てがオーナーに伝わっているわけではなく、埋もれてしまっている場合がある。
- 「入居者の困りごと」は、安定した賃貸経営のアイデアの宝庫。適切な対応で、物件の価値を高められる。
- 任せきりにせず、管理会社としっかりとコミュニケーションをとり、自ら積極的に情報収集を行うこと、相談しやすい環境をつくるのが肝要。

コロナ禍で表面化した 新たなニーズへの対応

コロナ禍において、これまであまり見られなかった要望も出てきました。その1つが、宅配ボックス問題です。いわゆる「巣ごもり需要」や非接触受取りができることから、宅配ボックスの利用が増加。ボックスが埋まっていて使えないという状況も発生しているようです。そのような状況に対し、設置数を増やしたり、敷地が広い住宅については各住戸に個別のボックスを設置したケースもあります。便利になったと入居者に好評のようです。

インターネット環境も要望が増えた事例の1つです。テレワークやオンライン授業などで、通信量が増加したことにより「通信速度が遅い」といったクレームや「光回線に対応してほしい」という要望が増えました。入居者からは、インターネットの導入は当たり前で、「高速で安定した通信環境」が求められているのです。

これらの要望に対しては、オー

オーナーお悩み相談室

一刻も早く解決したいトイレのつまりや水漏れなど、ライフラインに関わるトラブル。緊急性が求められるがゆえに、入居者自身で業者に依頼して高額請求が発生することがあります。新たなトラブルに発展させない対策と、高額請求が発生した時の対応を紹介します。



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無料でやっている。

入居者が依頼した修理の高額請求は誰の責任？

トイレのつまりや水漏れなどは、深夜や休日など時間を選ばず起るため、管理会社へすぐに連絡がつかない場合があります。今回は私の身近で実際に起こった緊急性の高いトラブルについてのお話です。

ある入居者から「トイレのつまりが起きたが、管理会社になかなか連絡がつかなかったため、自分で業者を探して修理してもらいました。費用の支払いをお願いします」という旨の電話があったそうです。後日、入居者から管理会社に届けられた請求書は、緊急対

応を加味しても常識を超える高い金額でした。しかしこの入居者は、故意に高い業者に依頼した訳ではなかったこともあり、全額管理会社が負担したそうです。本来の最終的な支払い責任は、誰になるのでしょうか。

トラブル対応ルールの確認と周知徹底をしよう

契約上、高額な請求への支払い義務は業務を発注した入居者にあります。そのため重要なことは、入居者が自分で修理手配をしないことです。基本的に、業者の選定や依頼はオーナー側の業務です。その旨は賃貸借契約書に記載されている場

合も多く、入居時の重要事項として、しっかりと説明していれば防げることです。未然に防ぐために、オーナーができる工夫を紹介します。

- 管理会社の緊急連絡体制（受付時間、夜間出動対応の有無など）の確認と入居者への再告知
- 管理業者と協議し、緊急時に万が一連絡がつかない場合の推奨トラブル対応業者を選定し、入居者に周知しておく。
- 年末年始の挨拶とあわせ、緊急の連絡先、万一の対応策などを記載した挨拶状を休み前に投函。
- 点検時期を迎えている物件は、年末年始の大型の休み前に行う。
- 掲示板で、高額請求をする水漏

れ業者への注意喚起をするだけで抑止効果がある。

入居者との関係を大切にし高額請求には毅然と対応

そもそも、水漏れが起こらず、対応手順が明確に共有されていれば、このような問題は起こりませんでした。いかに日頃の物件管理や入居者とのコミュニケーションが大切かを痛感させられる出来事でした。

修理費用負担の責任範囲や対応手順は、次ページで解説しておきます。高額な請求が発生した場合、経営者であるオーナーが、毅然とした態度で対応することが大切になるでしょう。



トイレの高額な修理費用を支払うよう、入居者から連絡がありました。どのように対応したらよいのでしょうか？



まずは、入居者が建物の修理を勝手に行うことは契約違反であることを指摘。不具合発生における責任の所在や支払い義務の法的根拠を示しつつ以下の手順を参考に冷静に話し合い、合意を取り付けてください。

①入居者自身で業者を手配した場合の初期対応

1 入居者（賃借人）に対し、契約違反の指摘

一般的な賃貸借契約で不具合が発生した時は、入居者が、管理会社かオーナーに連絡する事になっています。

入居者による勝手な業者手配は契約違反になります。まずは、この点を忘れずに指摘してください。

⚠ 賃貸借契約書には、「管理会社が提携する業者を使う事」と記載されている場合があります。契約内容を確認してください。

2 不具合発生原因の追及と確認

不具合の発生原因を確認し、施工費負担者を明確にしてください。

発生原因で施工費負担者が変わります

(A) 入居者側の故意・過失による場合

貸主に負担義務は無く、入居者の全額負担になります。

⚠ 過失の場合は、借家人賠償保険での対応をすすめます。ただ、超高額請求に対しては、保険会社は鑑定の上、通常の修理費程度しか支払われない場合があります。

(B) 入居者は通常使用で配管等の劣化や不具合による場合

- 本来、貸主が全額負担で修理を行います。
- 入居者が貸主に代わり修理を手配したため、入居者が貸主に費用の請求を認める必要費償還請求権が認められます。

入居者が独自に対応した上、常識を超える高額な費用請求の分については、応じる必要はありません。②に記載する手順を参考に対応してください。

②費用負担を決めるまでの流れ

1 施工内容の確認

請求書に基づき施工した修理業者に施工内容と、施工の必要性を確認してください。

裏付けとして入居者にも施工内容と、どのような説明を受けたかを確認し、業者の説明と違いがないか確かめましょう。

2 妥当な施工費の計算

管理会社や提携先の修理業者に、妥当な施工内容や施工費用を確認してください。

緊急を要する水トラブルでは、必要のない施工を行い、積み上げ方式で高額請求をする悪徳業者もいるので注意が必要です。

3 請求金額に関する協議

入居者から請求された金額の妥当性を、上記の内容を元に協議し、負担金額を決定します。

4 合意した請求金額を負担

合意した妥当な金額を入居者に負担します。

協議が不調の場合は、弁護士と相談をおすすめします。



建物の定期的な点検・修繕の必要性を再確認しよう！

建物劣化による損害賠償責任の有無と範囲

所有物件の劣化には常に注意が必要で、定期的なメンテナンスは欠かせません。今回は、外壁の一部落下によるオーナーの損害賠償責任を例に挙げて、ポイントを解説します。



ことぶき法律事務所
尋木浩司弁護士

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。

Q1 マンションの外壁の一部の落 下と損害賠償責任について

私は、築10年の鉄筋コンクリート造のマンションを賃貸物件として運用しています。

最近、外壁の劣化が目立つことから、そろそろ修繕をしようと考えていた矢先、マンションの3階部分から外壁の一部が剥がれて落下し、たまたま下で作業をしていた入居者のAさんに怪我を負わせてしまいました。私はAさんに対し損害賠償の責任を負いますか。

① また、外壁は定期的な点検修理によりほとんど劣化しておらず、外壁が剥がれたのが猛烈な台風に

よる突風が原因だった場合はどうですか。②

①について
A 建物が劣化していた場合はオーナーが損害賠償責任を負います。

建物は、土地の工作物（土地に接合して築造された設備）に該当しますので、本件は、民法第717条1項の土地の工作物責任の問題となります。土地の工作物責任というのは、建築物等の土地の工作物の「設置又は保存に瑕疵」があり、それが原因で他人に損害をおよぼしたときは、工作物の占有者や所有者が損害賠償責任を負担するという責任で、この場合の

所有者の責任は無過失責任とされています。

工作物の「設置又は保存の瑕疵」というのは、工作物の設置当時あるいは、その後の維持管理の過程でその工作物が通常有すべき品質を欠く状態になっていることを言います。

本件では、建物の外壁に劣化が目立っていたのに修繕をしていなかったということですから、工作物の「保存の瑕疵」があったと言えます。このため、オーナーは、Aさんに対し、工作物責任に基づき損害賠償の責任を負うことになります。

②について

A 建物について定期的な点検修繕を行っていたら、不可抗力であると主張できます。

建物の外壁について定期的な点検修繕をしており、劣化しておらず、外壁が剥がれたのは、あまりに猛烈な台風による突風が原因であれば、建物の「保存の瑕疵」はないので、オーナーは工作物責任を負いません。

オーナーは猛烈な台風による突風という不可抗力を主張することができ、Aさんに対し損害賠償責任を負いません。

このように、賃貸物件について普段から点検修繕をしていれば、オーナーは工作物責任を負わないという主張が可能です。



オーナー

Q2 外壁が剥がれた原因が修繕 をした工務店にある場合の 責任について

今般剥がれた外壁ですが、実は、1年前にB工務店にお願いして修繕をしたばかりです。B工務店の施工が悪かったという場合でも、私はAさんに対して損害賠償責任を負いますか。その場合、B社に請求できますか。

A B工務店の施工が悪かった場合でもオーナーは責任を負う可能性がありますが、B工務店にその分を請求できます。

まず、Q1の①で説明したとおり、建物所有者であるオーナーが負担する土地工作物責任は、無過失責任で、オーナー自身に過失がなくとも負担しなければならない責任です。

このため、オーナーが依頼した工務店の施工不良のため、「建物の保存の瑕疵」があり、それにより外壁が剥がれたということであれば、オーナーには過失はありませんが、Aさんに対し損害賠償責任を負う可能性があります。

もっとも、これは、B工務店の施工不良が原因ですから、オーナーは、Aさんに対して支払った損害賠償金について、B工務店に対し、損害賠償請求ができます。

この場合の損害賠償請求の根拠ですが、まず、請負契約に基づく契約不適合責任（引き渡しを受けた建物に欠陥があった場合、請負人がこれを補償しなければならない責任をいいます。）に基づき、損害賠償請求が可能です。

また、B工務店の不法行為に基づき損害賠償請求が可能です。

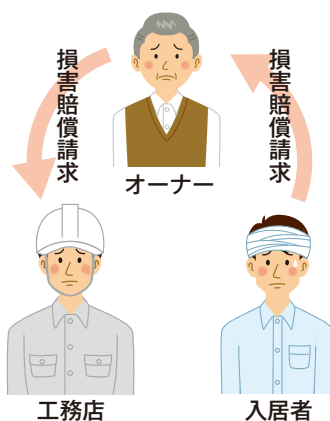
最高裁は、請負人等の不法行為責任について、「建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を負うと解するのが相当である。そして、施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、



オーナー

まとめ

建物は、土地の工作物（土地に接合して築造された設備）に該当しますので、建物の劣化が原因で他人に損害をおよぼした場合は、建物の所有者であるオーナーが損害賠償責任を負います。ただし、施工不良が原因の場合は、施工会社に対し、その分の損害賠償請求が可能です。



施工者等は、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負うというべきである。」（最高裁判平成19年7月6日判決）と判示しています。

まさに、本件ではB工務店の施工には、外壁の落下という建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がありますので、B工務店に対し、不法行為に基づく損害賠償請求ができます。



オーナーズネットワーク・パティオ

皆様の声

前号のアンケートハガキで、実践している空室対策について伺いました。その結果をご紹介します。

【有効回答数244:複数回答可】

空室対策として採用していることは何ですか？

1 人気設備の導入 37.7%

2 内装・外装のメンテナンス 32.4%

3 不動産情報内容の見直し 18.9%

4 家賃の引き下げ 16.8%

5 高齢者の入居受け入れ 11.1%

6 外国人の入居受け入れ 9.8%

その他 17.2%

↓

その他の回答

- 管理会社（サブリース会社）にすべて任せている
- サブリース会社と相談のうえ対応
- ペット可にしている
- インターネット無料にしている
- リフォームを早め実施している
- 公務員等の異動情報を早めに聞く
- SNSの活用
- 管理会社に相談する
- 居住用を事業用に変更する
- 内装のグレードアップ など

多くのオーナーがさまざまな対策を実践して、空室を出さないように工夫を重ねていらっしゃいました。一方で、管理会社やサブリース会社にすべて任せているという方もいるようです。これからも空室対策に役立つ情報をお届けしてまいります。

今号のアンケートハガキも、ぜひご回答ください！

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 ☎03-3237-7418		札幌支社 営業地域／北海道 〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階 ☎011-221-6717 ☎011-221-7200	
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 ココタイビル1階 ☎03-5805-2521 ☎03-5805-2528 （事業推進第二部） 〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキューブビル2階 ☎03-5805-2607 ☎03-5805-2608		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 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1 HF仙台一番町ビルディング5階 ☎022-266-2941 ☎022-266-2926	
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 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11 クラブオアネックスビル6階 ☎06-6266-9950 ☎06-6266-9959		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 群馬県高崎市八島町110-1 アールエムツー高崎ビル2階 ☎027-324-6171 ☎027-324-6172	
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 広島県広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階 ☎082-511-1151 ☎082-511-1160		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。 〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-15-6 岩田ビル6階 ☎052-218-5601 ☎052-222-3113	
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 福岡県福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階 ☎092-712-4401 ☎092-712-4403			

絶景！ 初日の出

厳かなご来光の 感動シーン3選

今回は、心を打つほど荘厳な絶景の「初日の出」をご紹介します。新年の幕開けにふさわしい感動の名シーンをご堪能ください。



三ツ石のしめ縄の間から 神々しく昇る初日の出

神奈川県 真鶴半島

海岸線の自然美を堪能できる真鶴岬は、県立真鶴半島自然公園の景勝地として人気です。そんな真鶴岬の先端に佇む「三ツ石」のシルエットに重なる初日の出は、新年の幕開けにふさわしい厳かな雰囲気を感じ出します。「三ツ石」のしめ縄の間から日が昇る、番場浦海岸からの鑑賞がおすすめです。

アクセス JR真鶴駅から車で約15分

「日本の夜明け」とも称される 圧巻の大パノラマ絶景

三重県 朝熊山頂展望台

伊勢志摩スカイラインの途中にある「朝熊山頂展望台」は、眼下に広がる伊勢湾の大パノラマを眺められる絶景ビュースポットです。初日の出は、海から昇る太陽の光が放射線状に広がり、まさに感動的なシーンを望むことができます。元旦には、そんなご来光を拝む数多くの人出で賑います。

アクセス 伊勢志摩スカイライン・鳥羽料金所から車で約15分
（伊勢料金所周辺は交通規制あり）

※新型コロナウイルスの状況などを確認のうえ、おでかけの際は、各都道府県の要請にご協力ください。

瀬戸内海の島々を望む 多島美とともに新年を迎える

岡山県 虫明湾

瀬戸内海を望む高台に位置する「岡山いこいの村」からは、「日本の朝日百選」にも選ばれている虫明湾の朝日を鑑賞することができます。瀬戸内の多島美とカキいかがが映し出す美しいコントラストの中、海と島々を黄金色に染めて昇る初日の出の眺めは、いにしへの和歌にも詠まれている絶景です。

アクセス JR邑久駅から車で約35分