



CFK

## Contents

### ◎お知らせ

会員研修会のご案内

『賃貸不動産管理士』講習のご案内

賃貸不動産管理業務サポート事業の説明資料

### ◎特 集

地震災害に備えた管理会社の役割

### ◎リレーコラム

建物や設備の耐震対策について

### ◎サポート事業事例紹介

ビジネス保証プラン

# 平成17年度 会員研修会のご案内

本年度下記日程において、会員研修会を開催致します。

受講申込に関する案内書は、別途会員宛郵送いたしますので、よろしくお願ひ致します。

本研修会は、本会が実施している資格制度「賃貸不動産管理士」とは別の研修会です。

会員研修会は、会員（従業者）の業務資質の向上、平準化等を目的とした研修会であり、本会会員企業の従事者であれば、無料で何名でも参加可能です。

## テーマ

本研修会において、『業』の重要性、トラブルよって生じる責任の重大性、リスクを発生させない経営努力の必要性等を再確認していただきます。

### テーマ1：トラブル事例から学ぶ 賃貸管理業務Q & A（仮称）

管理業務上、いつ発生しても不思議ではない事例についての対処法、法的根拠等をQ & A形式で解説します。

紹介する事例を基に、業務上で生じるさまざまな案件に対する正しい知識と適切な対応方法などを学ぶことでトラブル未然防止にもつながります。

講師：弁護士

### テーマ2：賃貸物件における防犯対策～「これで安心」が最も危険～（仮称）

ピッキング等の犯罪が増加し、マスコミ等で報道されています。物件を管理する立場としては、事件発生の未然防止を含め、事件発生後の対応等、社内の対応（マニュアル化）を整備する必要があると思われます。

そこで、最近の傾向（犯罪の特徴、市町村などの防犯活動等）を踏まえ、防犯の実例、管理会社に必要な危機管理等を具体的な実例を用いて解説します。

講師：防犯コンサルタント（予定）

受講資格：賃貸不動産管理業協会会員企業に従事する者

受講費用：無料

## 日 程

8月23日（火）：アクロス福岡（福岡）	【定員 200名】
9月5日（月）：札幌コンベンションセンター（北海道）	【定員 260名】
9月8日（木）：名古屋通信会館（愛知）	【定員 200名】
9月9日（金）：チサンホテル新大阪（大阪）	【定員 250名】
9月14日（水）：よみうりホール（東京）	【定員1,110名】
9月21日（水）：広島グランドインテリジェントホテル（広島）	【定員 140名】
9月22日（木）：香川県県民ホール（香川）	【定員 182名】
9月28日（水）：浦添市産業振興センター（沖縄）	【定員 200名】
10月7日（金）：ハーネル仙台（宮城）	【定員 180名】

## スケジュール

受付開始：12時30分～

テーマ1：13時30分～14時40分（70分）

休 憩：14時40分～14時50分（10分）

テーマ2：14時50分～16時（70分）

# 『賃貸不動産管理士』講習 下期分 日程のご案内

平成17年10月5日(水)、6日(木) 宮城(ハーネル仙台)

10月12日(水)、13日(木) 愛知(安保ホール)

10月20日(水)、21日(金) 京都(京都府不動産会館)

11月8日(火)、9日(水) 福岡(アクロス福岡)

11月10日(木)、11日(金) 東京(TFTビル)

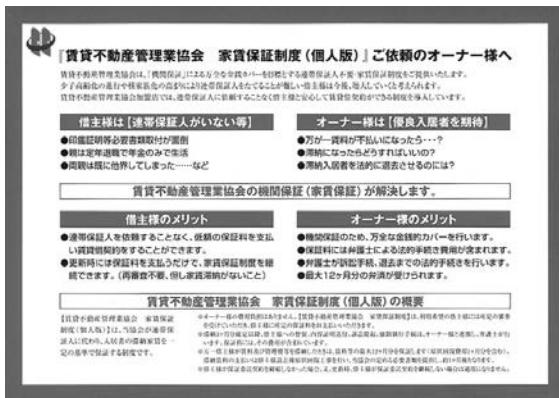
12月5日(月)、6日(火) 石川(石川県不動産会館)

※受講申込関係の書類は、7月下旬以降に各会員宛にご案内致します。

お取り寄せ下さい。（電話：03-5285-4650）

## ①オーナー向け説明資料

会員企業と管理委託契約を締結しているオーナーの方に同プランがどのような制度で、導入するとどのようなメリットがあるのかについて、解り易く説明するためのA4裏表の資料です。



ホームネット(株)の連帯保証人代行プラン  
オーナー向け説明資料

## ②入居者向け説明リーフレット

同プランについて入居者に解り易く説明するためのリーフレットです。

このリーフレットには、同プランを利用することによる入居者のメリットと保証のための条件や注意事項が書かれております。

入居者が同プランを利用するためには、所定の与



連帯保証人プランの  
入居者向けリーフレット

信審査が必要であるため、オーナーや管理業者は良質な入居者を確保することができます。

また、取扱い代理店である会員企業には保証料の一定割合でマージンが支払われます。

## (2) 法人企業向け家賃保証プラン

法人企業に同プランを解り易く説明するためのリーフレットです。

「社宅保証プラン」「ビジネス保証プラン」のメリットについて掲載しています。



家賃保証プランの  
法人企業向けリーフレット

法人が同プランを利用する際には、NISリース(株)による与信審査が必要であるため、これまで難しいとされてきた企業与信の問題がクリアされます。

見本を希望の場合は、ホームネット(株)に連絡してお取寄せ下さい。

## (3) 夜間・休日サポートシステム

会員企業が同システムを導入するメリットを整理したリーフレットです。

同システムは会員企業であれば1戸あたり毎月42円で24時間いつでも入居者からのクレーム等に対応できる電話窓口が確保できるシステムです。1戸から登録できます。

見本を希望の場合は、(株)TOKAIに連絡してお取寄せ下さい。（電話：03-5687-3101）



TOKAI「夜間・休日サポートシステム」  
のリーフレット

#### (4) 家賃集金代行システム

入居者に同システムを利用するメリットが書かれたチラシです。

同システムを利用した場合に負担するシステム利用料率や付与されるポイントなどについて解り易く説明しております。

見本を希望の場合は、(株)アプラスに連絡してお取寄せ下さい。（電話：東日本03-5229-3765、西日本：06-6245-7247）



アプラス「家賃集金代行システム」  
のチラシ

#### (6) 宅建ファミリー共済

同共済取扱店が入居者に保障内容等を説明する際に使用するリーフレットです。

「ハトマーク保障」と「ハトマークビジネス保障」の2種類を用意しております。

見本を希望の場合は、宅建ファミリー共済会に連絡してお取寄せ下さい。（電話：03-3834-1151）



宅建ファミリー共済のリーフレット

以上、各サポート事業の説明資料についてご紹介致しました。

ご不明な事項につきましては、賃貸不動産管理業協会までご連絡下さい。

賃貸不動産管理業協会事務局 03-3865-7031

# 地震災害に備えた管理会社の役割

住宅ジャーナリスト 斎藤良介

## 入居者に強まる地震の不安

今、賃貸住宅市場は地域を問わず、外観デザインやインテリアセンスが高く、設備が揃っていて、築後年数の浅い部屋だけは入居希望者が多く、設定家賃も比較的高水準で安定しています。ところが、古くて狭い部屋はどこでも空室が多く、家賃を多少下げても苦戦しています。つまり、賃貸住宅市場は二極化、多極化が一段と進んでいるのです。

古くて狭い部屋が不人気な一番の理由は、希望するライフスタイルが守れないということですが、忘れてならない理由は安全面に不安があることです。閑静な住宅街でも凶悪な犯罪が起きる今日このごろですからセキュリティ面での関心が高まっていますが、同時に地震に対する不安も強まっています。と



家具が倒壊して足の踏み場もない室内

ころが、こうしたニーズがあるにもかかわらず、アパートなど賃貸住宅経営者（オーナー）はもとより、その物件を管理している不動産業者にも、残念ながら地震災害に遭遇したときの対策を積極的に進めているケースが少ないので現実です。

現在建築される建物は、すべて昭和56年に発生した

宮城県沖地震後に制定された新耐震基準を満たしていますから、地震が発生しても簡単に倒壊するわけではありません。事実、震度7の直下型地震が襲った阪神・淡路大震災でも、記憶に新しい福岡県西方沖地震でも、倒壊といった建物被害が大きかったのは旧耐震基準で建てられた古い建物が大半でした。このため、新耐震基準を満たしている建物は、基本的に安全だと考えられています。

ただし、設計上は新耐震基準を満たしていても施工に不備があったり、地盤に問題がある場合は心配です。また、その後に不測の力が加わって不具合な個所が発生していることも考えられます。つまり、昭和56年以降に建てられた建物だから現在も安全だという保証はありません。

いつ、どこで地震が発生してもおかしくないといわれている日本列島です。安心して賃貸経営や管理をするためには、マイホームだけでなく賃貸住宅も耐震診断程度は行っておく必要があります。耐震診断は最寄りの自治体に依頼すると、講習を受けた建築士などの耐震診断士を派遣してくれます。診断費用は3万円から5万円が目安ですが、自治体が全額負担してくれるケースもあるので、ぜひ検討してください。

## 凶器になる“家具”や“電化製品”

本格的な地震対策とは、ハード面では耐震構造にしたり免震住宅ということですが、不安のある柱や梁などを補強するだけでもかなりの効果があります。というのは、前記の通り建築基準法で定められた新耐震基準に基づいて建てられた建物は、基本的には倒壊の危険が少ないと考えられるからです。

# 特集

ただ、地震対策とは建物の安全性が確認されただけでは不十分です。建物の全・半壊をまぬがれた建物でも、室内は多くの家具が倒壊したり割れたガラスなどが散乱した、危険な空間になる可能性が高いからです。こうした被害を最小限にいくとめるためには、金具などで大型家具や電化製品を固定したり、窓ガラスには飛散防止フィルムなどによる飛散防止を施すなどの身近な対策が大事です。固定していない家具や電化製品は、滑り、倒れ、跳ぶ凶器になるからです。

避難通路を塞がないためには、出入口の周辺に家具を置かない、就寝中の安全を確保するためには寝室内にできるだけ家具類を置かないなどの配慮も、忘れることができない基本的な対策です。

とはいっても、アパートなど賃貸住宅は収納スペースが少ない部屋が多いので、どうしても家具類が増えてしまうものです。また、家具などを固定して壁などに傷をつけると、退去するときに原状回復義務がありますから、危険だと分かっていても対策を怠る人が多いのも現実です。

そこで、賃貸住宅を仲介・管理する不動産業者は、転倒しにくい家具の配置方法や取り外しが簡単な飛散防止フィルムをガラスに貼るといった、誰にでも直ぐ実行できる危険防止策を紹介するなど、安全な暮らしを維持するための適切なアドバイスすることをお勧めします。地震対策とは、こうした身近な心構えが一番大切なので、契約時に安全に暮らすための事前対策を入居者にアドバイスすることが義務とはいいませんが、大切な業務の一環です。

## トラブル回避は 確認チェックリストで

建築基準法で定められた新耐震基準を満たした、昭和56年以降に建てられた建物は基本的には安全だといいましたが、それでも賃貸住宅を管理する不動産業者は、小規模でも有事に発生するだろうと予測されるリスクを、可能な限り回避するための対策を

立てておくことは大事です。

まず、被害に遭った個所の補修は誰が行うのか、共同で補修するときの負担割合をどうするかという問題です。細かなことと思うかもしれません、破損した個所は地震が原因なのか、あるいは入居者の不注意で発生したものなのかで揉める事例は大変多くあります。例えば、壁クロスの亀裂は地震が原因だったのか、入居者がそれ以前に傷をつけたもののかということです。こうしたトラブルを回避するためにも、退去時の原状回復義務に伴うトラブル対策として入居者とオーナー（仲介する不動産業者を含む）の双方が立ち会って作成する「入居時・退去時の物件状況確認リスト（確認チェックリスト）」は、日付入りの写真を添付するなど、誰がみても分かるようにしておきましょう。このチェックリストで被害状況を確認すれば、責任が明確になりますから、一石二鳥の対策です。

なお、明らかに地震が原因で発生した建物の被害、オーナーの責任で補修しなければならない個所は、オーナーが補修費用を負担しなければなりませんが、あらかじめ契約書の特約でその旨を定めておけば、よりベターです。

## 日ごろのお付き合いが 最強の味方

地震災害で起こるトラブルは、普段気づき難い細かなことが意外に多いといいます。地震が原因で実際に管理物件に被害を受けた不動産業者によると、「こんなことまで」という信じられないトラブルに遭遇した経験があるといいます。

例えば、屋根の上に取り付けてあったTVのアンテナが落下したため車に傷がついたので補修して欲しいという事例です。指定された駐車スペースで事故が起きたのか、駐車を禁止している場所で起きたのかで当然、保証の内容は異なりますが、あらかじめ契約書の特約事項で保証範囲を決めておいたので早期に解決したそうです。つまり、予測されるト

ブルを未然に防ぐには、そうした事故が発生した場合の担保として、保証内容をできるだけ具体的に契約書で定めておくことが大事なのです。

とはいっても、契約書で定めていない事故や見解の相違は当然、起こる可能性があります。こうしたトラブルを最小限に抑える対策は、違法駐車や廊下に私物を置くなどの禁止されている行為をマメに注意したり張り紙で通告するなど、管理者と入居者との日ごろのお付き合いです。ある管理業者は、定期的に担当者が管理物件を巡回していますが、違反行為を注意するだけでなく、「グラッときたらガスの元栓を締めるだけでなく、電気のブレーカーを落とすことも忘れないでください」「飲料水や食べ物は、何日分保存していますか」「懐中電灯や携帯ラジオは、手の届く場所に常備しましょう」「割れたガラスが散乱しても歩けるように、部屋の中に靴を準備しておきましょう」などといった簡単な入居者へのアドバイスをすることで、コミュニケーションを密にしています。日常のお付き合いが、最強のトラブル予防策だからです。

## 建て替え促進も 管理業者の役割

地震対策とは直接関係がないと思いますが、長い目でみると賃貸住宅として不適格な建物の建て替えをオーナーに勧めるのも管理業者の大事な役割です。

国土交通省によると、わが国の住宅ストックは約4,700万戸ですが、その半分近くは新耐震基準以前に建てられた住宅が占め、しかも約1,150万戸は耐震性が不十分だと推計しており、このうち約200万戸が賃貸住宅です。そして、今、家賃をいくら下げても空室が解消しないのはこうした古い物件が大半です。

それを裏付けるのが、住宅新報社の賃貸住宅家賃調査です。直近の調査（平成17年

2月）によると、大都市圏を中心にアパートや賃貸マンションの家賃がようやく落ち着きを取り戻したようで、東京圏では平均家賃が上昇しています。ただ、需要が旺盛なのは新築や築後年数が浅く、しかも少し広くてインテリアセンスや設備水準の高い部屋で、周辺相場より強気の家賃設定でも人気がありますが、築後年数を経過した狭い、設備やインテリアセンスが旧態依然とした部屋は空室が目立ちます。こうした傾向は大都市圏に限らず、基本的には地方の中核都市も同じです。

こうしたことを考えると、オーナーにとっては地震対策と同時に、安定した経営のために有利ですから、管理業者がリフォームや建て替えを勧めるのは大事な役割です。ただ、オーナーは比較的高齢者が多いので、ハウスメーカーのように単純な建て替えを提案しても納得しません。綿密な市場分析、競合物件との差別化、維持・管理のしやすさなど、建て替えのメリットを具体的に提案したとき、初めて検討に入るものです。地域に密着した管理業者は、オーナーの下請けではなく、オーナーの経営姿勢を理解した共同経営者で代理人だという意識で提案することが大切です。



新潟県中越地震で倒壊した家屋（=04年10月、新潟県長岡市）

### 建物や設備の耐震対策について

相変わらず、各地で大きな地震が起きています。日本列島の置かれた位置から、避けられない災害と言わざるを得ません。耐震対策の要が声高に叫ばれていますが、いざとなると費用面などから二の足を踏む例が依然として多いのも事実です。対策の目標として、大地震で倒壊しないことにはばかり目を奪われはいないでしょうか。高いお金をかけ、びくともしない建物に改造するだけが対策ではありません。大破壊を中破壊にとどめ、とりあえず人命を守る、中破壊を小破壊に減らし住む機能を確保する、そのような少しでも被害を軽くする工夫も立派な耐震対策であると考えます。そう言った観点から、いくつか比較的廉価な具体策をご紹介します。その前に、はたして管理されている建物が地震に強いか否か、その

耐震性について次のような簡易診断をなされたらいかがでしょうか（下表）。

多くの項目で該当する場合は、是非専門家の耐震診断とそれに基づく耐震改修の実施をお進めします。さて、本稿の主題である具体的な方策ですが、まずご紹介するのは避難路の確保という視点で、各戸・各室の玄関鋼製扉が地震でゆがみ、開かなくなるのを防ぐ器具です。いずれの器具<sup>\*1</sup>も、ドア本体や枠にそれほどの大工事をせずに後付け可能なもので、費用も1ヶ所当たり2~4万円程度で経済的です。次にお進めするのが、窓などのガラスが飛散落下し、ケガすることを防ぐフィルム張りです。各メーカーより様々なフィルムが製品化されており、中には防犯性や熱線遮断機能を併せ持つ物もあり

#### 診断項目

1. 建物の古さ	建設年度が1980年（昭和55年）以前の物は要チェック
2. 地盤沈下	建物が地盤沈下で傾いている物は要チェック
3. 劣化状況	コンクリートにひび割れが多くある物、鉄骨の場合は錆の多い物は要チェック
4. 形状	段差やずれ、凹凸の多い物は要チェック
5. ピロティ	ピロティや大きな吹き抜けのある物は要チェック

ます。値段は1m<sup>2</sup>あたり材工価格で1～2万円程度です。また、木造の建物の場合には、柱と土台などの接合部を外部から補強する金物も、1ヶ所あたり十数万円からあります。鉄筋コンクリート造や、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物のピロティ補強は、鉄骨の筋交いを後付けしたり、柱に鉄板や炭素繊維を巻き付けて補強します。炭素繊維シート張りの値段は、1m<sup>2</sup>あたり3～4万円程度です。このように、建物自体の耐震力を高め、大地震でも壁にひび割れが入る程度で済むようにしても、台所や給湯室から出火しては元も子もありません。自動火災報知設備は、法改正により設置率が高まってきたが、さらに進んで比較的簡便に天井設置できる、住宅用の自動消火装置<sup>\*2</sup>もできてきましたのでご紹介します。また、ライフラインのうち、都市ガスのマイコンメーターによる遮断はかなり普及してきましたが、それに比べ上水の対策は遅れています。水槽や架台の耐震性

が劣り、損壊すると本管が通水されても断水が続きます。給水設備全体の耐震性能向上には、水槽や架台の補強の他に、伸縮継ぎ手や緊急時遮断弁、水槽内の搖れ止めの採用など、総合的な対策を要します。

\*1 メーカーには(株)日本モリテック・日本トップローラー(株)などがある)

\*2 メーカーにはエース21グループ(株)・(株)セコムなどがある)



### 澤田博一(さわだひろかず)

1952年、東京都生まれ。1975年、多摩美術大学美術学部卒業。設計事務所・管理会社を経て、1987年建物診断センターを開設。一級建築士、マンション管理士。

(財)マンション管理センター評議員、東京都分譲マンション専門相談員等歴任。大規模修繕の設計監理を行うかたわらマジンション管理の講演活動に従事。著書には「マンション管理組合運営の手引き」(住宅新報社・共著)、「わかりやすいマンション管理」(オーム社)等。

## オーナーとの信頼支える『ビジネス保証プラン』

東京都府中市で30年間、“地域密着”の営業を展開している大内商事（大内勝美社長）では、『連帯保証人代行プラン』に加え、今年度から『ビジネス保証プラン』を導入した。店舗・事務所を探すユーザーから、「入居の際のトータルコストを軽減したい」「賃貸条件を満たす保証人がなかなか見つからない」という声が多かったため、これらのことの一括して対応する同プランを選択した。

5月中旬、早速同プランを活用した契約が成立。「塾の経営」のため事務所を探していたユーザーだったが、「何とか初期費用を抑えたい」という要望もあった。そこで同社では、6ヶ月の家賃保証が付く同プランをユーザーとオーナーに提案した。

「このプランは、ユーザーが保証料として『家賃1ヶ月分』を負担しなければならないので、そのままではユーザーの負担が増えてしまう。そこでオーナーに対し、『企業と信がしっかり行なわれ、6ヶ月間の家賃保証がしっかりと付く』というメリットを強調することで、その分当社で保証金の交渉ができるよう掛け合った」（大内社長）。その結果、当初の「保証金4ヶ月」の入居条件を交渉し、保証料1ヶ月分を含む、トータル「3ヶ月」で入居する

ことができた。

「オーナーは結局、家賃さえきちんと入金してもらえば納得する。このプランの魅力は、滞納が発生した場合、即座に滞納分を振り込んでくれるところにある」（同）。ユーザーは初期費用を軽減して入居することができ、オーナーは家賃保証があるため、安心して貸すことができる。

「両者にとってメリットのあるシステムだ」（同）。

更に、「不動産会社のメリットも大きい」と大内社長は考えている。このプランを活用することで、テナントが決まりやすくなることはもちろんだが、「審査の手間が省けたこと」が非常に大きいと言う。

テナント契約の場合、その法人や企業の経営内容、財務体質をなかなか把握できず、いわゆる“与信”を確認しづらいのが実情だ。その点同プランの場合、必要書類に一定事項を記入するだけで、調査依頼をしてから申込者に保証申込の確認が取れた後、原則2日以内に、その法人の「○」「×」が明確に分かる。「その法人が、本当に大丈夫なのかどうかなど、余計な心配をしなく



大内商事 大内勝美社長

て助かる」（同）。

大内社長の持論は、「不動産経営のベースは『賃貸管理』」。創業以来30年、大内社長も順風な時ばかりではなかったようだ。そんな苦しい時を救ってくれたのが、「賃貸管理の手数料だった」と振り返る。

オーナーとの信頼関係の積み重ねで成り立つ「賃貸管理」。入居者をしっかり決めるとは、信頼関係を維持する大きな要素となる。大内社長は、「『ビジネス保証プラン』はそれを助けてくれる大きな武器になる」と語る。

