

賃貸不動産管理

vol.25

スペシャルインタビュー
「私のすまい」
黛まどかさん



特集

移住・住みかえ支援機構の制度・事例について

会員サポート事業概要

会員の皆様に効率的な賃貸不動産管理業務を行っていただくため、スケールメリットを活かした賃貸不動産管理業務サポート事業を提供させていただいています。是非ご活用ください！

①家賃保証

【個人向け】

連帯保証人による人的保証に代わって、居住用賃料債権（家賃、共益費、駐車場料金等）に対して債務保証を行うシステムです。

【法人企業向け】

「社宅保証プラン」は、法人企業が賃貸物件を社宅として借り上げる際に一定の保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借家賃保証プラン」は、店舗や事務所等の事業用賃貸借物件への入居を希望する法人企業が保証料（家賃等の1カ月分、上限60万円まで）を支払うことにより、入居の際の信用保証を受けられます。

「事業用賃貸借初期費用軽減プラン」は、事業用賃貸借物件への入居を希望する法人が負担すべき保証金等の初期費用を軽減することで入居の機会を広げるとともに、再保証会社が家主に対して保証金の範囲内で家賃等を保証するプランです。

②夜間・休日サポート

入居者からの夜間休日の電話に対応できる窓口を本会会員で共有することでスケールメリットを活かし、1戸当たり42円で利用していただくことができます。管理物件ごとの登録になりますので、1棟からご利用いただけます。

③家賃集金代行

賃借人の指定口座より月々の家賃等（共益費、管理費等）を引き落とし、毎月末（前家賃）に管理会社の口座に振り込むシステムです。家賃集金代行手数料は、毎月の引落し金額の1.3%です（うち0.1%は、管理業者に還元）。この代行手数料の負担者は（1）賃借人負担（2）賃借人と管理会社の折半による負担（3）管理会社負担、の3パターンから選択していただきます。また、このシステムを利用するためには、賃借人はクレジットカード（CFKカード）を作成していただく必要があります。賃借人の家賃引落し口座の残高が不足していても6カ月間は提携企業（株）アプラスが家賃等の立替払を行います。

④宅建ファミリー共済

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品保障や借家人賠償保障等を行う共済制度です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の掛金は、物件の広さにかかわらず2年で12,000円から25,000円までの4タイプあります。

⑤賃貸管理業賠償責任保険

賃貸不動産管理業協会に入会すると自動的に被保険者となる損害賠償責任保険です（保険掛け金は、年会費に含まれております）。

会員サポート事業に関する詳細事項は、ホームページをご参照願います。

HP

<http://www.chinkan.jp/>

CONTENTS

4 法律相談事例詳細解説

期間を限って賃貸借をする場合の契約形態

6 特集

移住・住みかえ支援機構の制度・事例について

8 スペシャルインタビュー「私のすまい」

黛まどかさん
「最近変わってきた住まいに対する考え方」

10 判例から学ぶ 賃貸トラブル

「自然力との競合」により損害が発生した場合の賃貸人である
建物所有者の法的責任
(東京地裁 平成4年3月19日判決)

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

てんぽを考える —— ワンポイントをつくる

今月の表紙 · · · · · 函館市（旧道庁庁所）



昭和57年10月に開園した元町公園内にあり、現在は元町観光案内所として利用されている。

元町公園は、約0.7haの敷地内に2,000本を超える樹林が植栽されているほか、150株のバラが文字通り花を添えており、観光の中心のポイントに相応しい美しい景観を呈している。

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 佐藤貴美

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを佐藤貴美先生に詳しく解説してもらいます。

事
例

建物の老朽化に伴う建替えや、近い将来自己使用する予定があるため、3年を限りとする賃貸借契約を結び、期間満了での明渡しを確保したい。この場合、どのような契約形態にすべきか。一時使用目的建物賃貸借を使えるか。

普通建物賃貸借の場合

通常の建物賃貸借契約の場合、契約期間が満了しても借主側が継続使用を希望すれば更新拒否が困難であることから、契約期間満了により契約を終了させることはなかなかできません。すなわち、貸主側から更新拒否をする場合には正当当事由が要求され、その主たるものとして「当事者双方の当該物件の使用の必要性」があります。

定期建物賃貸借契約 (定期借家契約)

現在の借地借家法には、特段の

あくまでも「当事者双方」ですから、貸主側で自己使用の必要性を主張しても、借主側の使用の必要性も考慮されるため、ただちに更新拒否の正当当事由が満たされるわけではありません。

したがって、普通建物賃貸借契約によつては設問の要請に完全にこたえることはできません。そこで、ほかの契約形態を検討する必要があります。

ただし、定期借家契約は、普通借家契約ではないことを当事者(とくに借主)に明らかにするため、借地借家法では、普通建物賃貸借のほかに、次の3つの契約を用意しています。

- ①定期建物賃貸借契約
 - ②一時使用目的建物賃貸借契約
 - ③取り壊し予定の建物賃貸借契約
- 以下、順に検討していきましょう。

かなかできません。すなわち、貸主側から更新拒否をする場合には正当当事由が要求され、その主たるものとして「当事者双方の当該物件の使用の必要性」があります。

事情を必要とせず、広く当事者間の合意により設定できる定期借家契約の形態が導入されています。

現在では、転勤等で建物を不在にする場合等、期間満了で契約が確実に終了し、更新しないという目的を達成するためには、この定期借家契約で広くカバーされることになります。

一時使用借家契約とは

一時使用借家契約とは、借地借家契約ではなく、「一時使用目的契約」に基づき、「一時使用目的契約」のために建物を賃貸したことなどが明らかな場合」には、借地借家法上の

諸規定は適用されないと取扱われる契約形態です。具体的には、法定手続上の規制があることから、貸主側に定期借家契約への抵抗感があり、現在の市場情勢の中ではなかなか(特に居住用については)導入が進んでいない現状にあります。そのような中で、同じような目的を達成するために、次の「一時使用借家契約」を利用しようとすると、動きもあるようです。

②一時使用借家契約であるかどうかの判断とリスク

ところが、一時使用借家契約は、前述のように普通借家契約に認め

期間を限つて賃貸借をする場合の契約形態



られる借主保護の規定を適用しないとするものですから、裁判などの場面では、一時使用借家契約であるか否かについては慎重な判断がなされます。

すなわち、一時使用であるか否かは「賃貸借契約を短期間に限り存続させる趣旨」であることが「客観的に」判断される必要があり、

具体的には、契約期間、賃貸借の目的、動機、その他諸般の事情が総合的に考慮されます。

貸主側が一時使用借家契約を利用することによっては、建物の売却等の事情があつて確実に一定期間後に建物の明渡しを求める必要があることなどが挙げられます。一方、借主側の事情としては、避暑、避寒のためとかの臨時の建物の使用である場合などが挙げられま

す。ただし、それらの事情が客観的に明確になつていることが要求されます。

また、「一時使用」「臨時使用」の文言が契約書に明記されていること、賃料等が相場よりも低額で定められていること、礼金、権利金の授受がないこと、なども一時使用借家契約を肯定する要素にはなりませんが、いずれも決定的な要因で

はありません。

さらに、一般定期借家契約が認められている現在、過去の判例では一時使用借家契約として認められていましたが、

一般的定期借家契約がある以上、そちらを利用するべきであるとして、否定されることも十分に予想されます。

このように、一時使用借家契約として締結したつもりでも、事後的に否定されることも十分ありうるというリスクを負つてることに注意が必要です。

そうすると、設問のような、「期満了で確実に契約を終了させ、更新がない」という目的を達成するためには、第一次的には一般定期借家契約を活用すべきであり、

定期借家契約と 一時使用目的借家契約の選択

一時使用借家契約は、補充的に「一時的、臨時的」な使用であること、が誰の目からも明らかなケースに、また、「取り壊し予定の建物賃貸借」は、土地の占有権原がなくなり、それぞれ限定して検討することが賢明でしょう。

取り壊し予定の建物賃貸借

借地借家法には、「取り壊し予定の建物」にのみ適用され、期間満了で契約を終了するものとして、「取り壊し予定の建物賃貸借」が規定されています（同法39条）。

しかし、この契約形態は、定期借地上の建物のように土地の占有権原がなくなる場合に限定するといふ解釈も有力であるため、單なる建物の老朽化に伴う建替えの場合などでは否定される可能性があります。

参考条文

借地借家法 26条（建物賃貸借契約の更新等） 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から六ヶ月までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかつたときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

借地借家法 28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件） 建物の賃貸人による第26条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む、以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換に建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない。

借地借家法 39条（取壊し予定の建物の賃貸借） 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定（賃借人に不利な特約は無効）にかかるらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

借地借家法 40条（一時使用目的の建物の賃貸借） この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

移住・住みかえ支援機構の制度・事例について

先般お知らせのとおり、賃貸不動産管理業協会はこのほど、有限責任中間法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「住宅借り上げ制度」に参加することになりました。この制度は、50歳以上で住みかえを希望する世帯の住宅をJTIが終身で借り上げ、子育て中の若年層などに転貸するというものです。一般的な賃貸との大きな違いは、「借上期間が、原則として貸主が亡くなるまでの『終身借上』であること」、「賃料設定は市場家賃よりも低めの設定になるが最低賃料が保証され空室のリスクがなくなるということ」、「予想外の空室に備え国5億円の基金が設立されていること」等が挙げられます。

団塊の世代の高齢化により、2000年には689世帯（全体の約15%）だった高齢者単身・夫婦世帯は、今後急速に増加し、2015年には全世帯の約23%に当たる1,180世帯に増加することが予想されています（下図参照）。「高齢者世帯」持家率は高く、約8割にも及び、子育て期等に取得した広い戸建て等に居住しています。そして現在では、交通利便性の悪さや住宅の管理を負担と感じているケースが多くあります。

それに対し、子育て期の「若年層世帯」は、子供を自由に遊ばせることができます。しかし、住宅を求めていますが、適当な賃貸住宅の供給は少なく、特に戸建て住宅の賃貸供給は希少なため、需要が満たされていない状況にあります。

このような「高齢者世帯」と「若年層世帯」の住宅需要に対するミスマッチを改善するため、国土交通省で検討が行われ、制度化されたものが、今回の制度となります。

今後、制度利用の拡大が予想されますが、今回は既に同制度を利用し、住みかえを実施した3つのケースを紹介します。

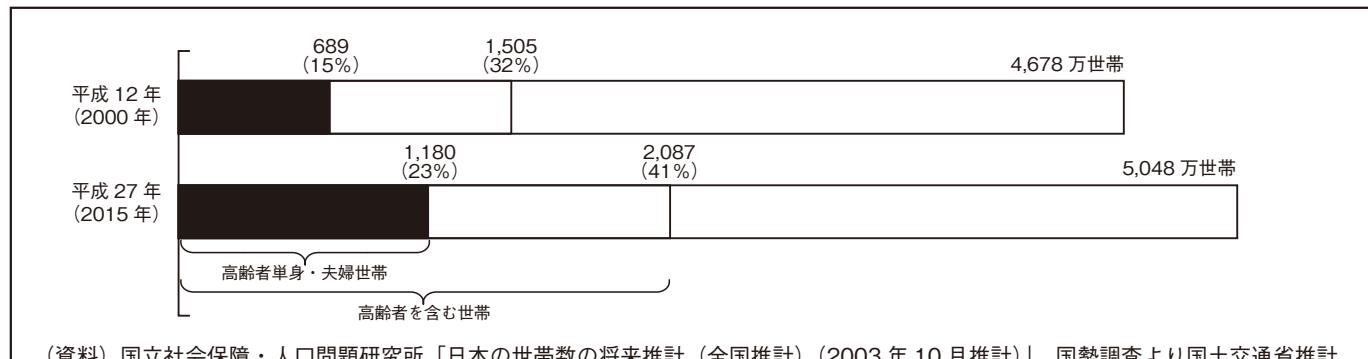
団塊の世代の高齢化により、2000年には689世帯（全体の約15%）だった高齢者単身・夫婦世帯は、今後急速に増加し、2015年には全世帯の約23%に当たる1,180世帯に増加することが予想されています（下図参照）。「高齢者世帯」持家率は高く、約8割にも及び、子育て期等に取得した広い戸建て等に居住しています。そして現在では、交通利便性の悪さや住宅の管理を負担と感じているケースが多くあります。

それに対し、子育て期の「若年層世帯」は、子供を自由に遊ばせることができます。しかし、住宅を求めていますが、適当な賃貸住宅の供給は少なく、特に戸建て住宅の賃貸供給は希少なため、需要が満たされていない状況にあります。

このような「高齢者世帯」と「若年層世帯」の住宅需要に対するミスマッチを改善するため、国土交通省で検討が行われ、制度化されたものが、今回の制度となります。

今後、制度利用の拡大が予想されますが、今回は既に同制度を利用し、住みかえを実施した3つのケースを紹介します。

高齢者単身・夫婦世帯は急増の見通し 2000年 689万世帯 → 2015年 1,180万世帯



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」 国勢調査より国土交通省推計

ケース 1

○ 東京都町田市に住むAさんは、娘のために千葉県茂原市に戸建て住宅を建てたが、娘さんの海外転勤により、空家にしている。年に数回、草刈等のために茂原に通っている。今後、空室のリスクが無く、茂原まで通わなく済むことを考えれば、賃料は低めでも構わないと考えている。

○ 持家は築16年、土地198m²、建物81m²、3LDK



住みかえ事例

ケース 2

○ 神奈川県相模原で、戸建てに住んでいます。Nさん（59歳）は、定年を期に千葉県の房総に転居し、土いじりをしたいと考えているが10年で相模原に戻りたい。賃料については、最後まであきらめず高値を探ることで納得

○ 持家は築26年、土地189m²、建物117m²、4LDK



相模原の住宅

ケース 3

○ 埼玉県狭山市戸建てに住む一人は、分譲マンションを購入し転居することにしたので現在の戸建て住宅が空家になってしまいます。なんとかしたいと考えている

○ 持家は築26年、土地170m²、建物101m²、3LDK



○ 借主はSさん53歳・4人家族
○ 賃料は8万7000円

詳細については、現在移住・住みかえ支援機構にて検討中です

協賛事業者要件のひとつである「ハウジングプランナー資格の資格取得概要」申込手続き等については、決まり次第ご連絡させていただきます。

連絡を希望される方は、協会事務局まで、「移住・住みかえ支援機構制度の詳細内容希望」と明記し、社名・住所・電話・FAX番号、担当者名を明記の上、ファクシミリを送信願いますようお願い致します。

FAX番号:03-5821-7330



湯河原の実家に戻って4年 住まいに対する考え方が 最近少しづつ変わってきたんです



guest

黛 まどか さん

俳人として活躍する黛まどかさん。現在は、湯河原の実家に暮らしている。両親や近所の方に囲まれながらの日々は、とてもにぎやかだという。

ー生まれも育ちも湯河原。そのため、温泉は幼いころから日常生活の一部だった。今でも、お風呂に対して強いこだわりがあるという。

当時住んでいた家は、1階に茶の間と応接間があつて、2階には子供部屋を含めて4部屋ありました。家族は、両親、祖父母と妹の6人。他の家と違ったところは、父が俳句をやっていたということもあり、とにかく本が多くつたことです。2階の廊下は、

湯河原という土地柄、ご近所は旅館が多かったです。地元の人は、安くお風呂に入れてもらえたので、近所の旅館にもらい湯に行つていたのをよく覚えています。これは、湯河原に住んでいる人の特権でしたね。それに、幼少時代は“温泉”で遊んでいたん

10年前に実家を建て替えた時には、お風呂を温泉にしてしまうという話もありました。でも、そうすると外に入りに行く楽しみがなくなってしまうから。あとは、湯の花が出て掃除も大変です。それで、結局やめました。

でも、お風呂に対してのこだわりは強いですね。東京で一人暮らしをする時、不動産屋さんに絶対に譲れない条件を聞かれると、「お風呂に窓があることと床暖房」と答えていました。そうすると、すごくマニアックだと言われてしまつて…。でも、やっぱりお風呂に窓があることが第一条件！ 露天風呂のように、開放的なお風呂に入つて育つたせいかもしれませんね。お風呂に窓があれば、

ー生まれも育ちも湯河原。そのため、温泉は幼いころから日常生活の一部だった。今でも、お風呂に対して強いこだわりがあるという。

当時住んでいた家は、1階に茶の間と応接間があつて、2階には子供部屋を含めて4部屋ありました。家族は、両親、祖父母と妹の6人。他の家と違ったところは、父

湯河原という土地柄、ご近所は旅館が多かったです。地元の人は、安くお風呂に入れてもらえたので、近所の旅館にもらい湯に行つていたのをよく覚えています。これは、湯河原に住んでいる人の特権でしたね。それに、幼少時代は“温泉”で遊んでいたん

10年前に実家を建て替えた時には、お風呂を温泉にしてしまうという話もありました。でも、そうすると外に入りに行く楽しみがなくなってしまうから。あとは、湯の花が出て掃除も大変です。それで、結局やめました。

でも、お風呂に対してのこだわりは強いですね。東京で一人暮らしをする時、不動産屋さんに絶対に譲れない条件を聞かれると、「お風呂に窓があることと床暖房」と答えていました。そうすると、すごくマニアックだと言わ



Profile

俳人。神奈川県生まれ。1994年、「B面の夏」50句で第40回角川俳句賞奨励賞受賞。同年、俳句サークル「東京ヘップバーン」発足。1996年、新感覚の俳句誌「月刊ヘップバーン」創刊・主宰(2006年、通巻100号を機に終刊)。1999年、北スペイン・サンチャゴ巡礼道900kmを徒步で踏破したのに続き、2001年～2002年、四季にわたり5回訪韓し、釜山からソウルまでの道のり500kmを徒步で踏破。2002年、『京都の恋』にて第2回山本健吉文学賞受賞。2005年より「日本再発見塾」呼びかけ人代表。2006年12月より携帯メールマガジン『黛まだかの「俳句でエール!」』を平日毎朝無料配信。

登録アドレス → <http://www.madoka575.co.jp/mm/>

そこから入つてくる光や緑の
色を眺めながら、四季を感じ
じられますから。

——就職を機に、湯河原を
離れ東京へ。ずっと憧れてい
た一人暮らしを始めた。

初めての一人暮らしは20歳のときで、きっかけは就職です。お部屋は和室でしたが壁は入居する前から白く塗られていて、畳にピンクのじゅうたんを敷き詰めました。白とピンクで統一するのに憧

れていたので。完璧ではないけれども、念願はかないまし

でも、一人暮らしは楽しいこと

家に帰つても誰も待つていま

れていない。だんだん寂しさ
が募つて、吉局は力弱で逃げ

帰つたんです（笑）。それから

いました。でも、やっぱり遠いの、河平かって東京こな

——東京での暮しが焼いた
むよくなつたんですけど。

が、4年前に湯河原の実家に戻ることに…。

湯河原の実家に戻ったのは、体調を崩して入院をし

たからです。それを機に、日々の暮らしに関する考え方も変わったように思います。

以前は、ホテル暮らしのように、生活感のない部屋が理想でした。でも、今は実家住まいですし、それは難しいですからね。でも、テーブル上に、母の薬の袋や父の読みかけの新聞が置きっぱなしになつてたりすると、実際そこにいなくとも家族の残り香や気配を感じられて……。それが、何だか居心地がいいんです。昔だったら、何ですぐ片付けないのかと思つていてたのですが(笑)。

——わざらわしさと安心感
は隣り合わせ。それも、湯河原に戻つて気付いたこと。
両親と1日外出をしたり
していると、近所の方に「昨日
日出かけてたわね」って言わ
れるんです。どんなセキユリ
ティー会社よりも頼もしいで
すよ(笑)。それに、今でも
湯河原には「隣組」が残つて
います。会合や食事会をし
ながら、「うちの組には絶対
空き巣は入れないわよね」つ
て話しているんです。

あとは、雨が降つくると
教えてくれたり、外灯が付
けっぱなしだと言いに来てく
れたり。昔はそうゆうのを
わざらわしいと思った時期も
ありました。でも、東京に
暮らしているときは、夜道で
後ろから男性が同じ方向に歩
いてくると携帯で電話をする
ふりをしたり、ビクビクしな
がら暮らしていました。湯河
原に帰つてからは、守られて
いる感じがするんです。わず
らわしさと安心感というのは
ワンセット。最近は、何だか
それが良くなつてきました。



最近は、地震、大雪、豪雨、突風など、いわゆる自然災害といわれるものにより建物内外で事故が発生するというケースがあります。一般に自然災害の場合には、不可抗力であるとして法的責任は生じないと言われますが、本当にそうなのでしょうか。やや古い判例にはなりますが、いわゆる自然力も加わって建物内外で事故が発生した場合の法的責任について判断された裁判例をもとに検証してみましょう。

●事案の概要

本件は、マンションの一室のベランダに溜まって溢れた雨水が室内に浸水し、その雨水が、同室真下に位置する別の住戸に浸水し、その戸の居室、家財に被害が生じた事案です。浸水の原因となつた住戸は賃貸借に供されており、貸主が所有者、借主が占有者という立場になります。被害者である階下住戸の住人が、浸水原因となつた物件の

判例から学ぶ 賃貸トラブル

「自然力との競合」により損害が発生した場合の賃貸人である建物所有者の法的責任

東京地裁 平成4年3月19日判決

所有者及び占有者に対し損害賠償を求めました。
本件には、さらに次のような事情があります。

○浸水原因となつた住戸のベランダの一部分にサンルームが、前所有者により構築されていたこと。

○本件建物は、構造上ベランダに屋根がないため、雨水が直接流れ込むような構造になつていて、ベランダに塵芥(じんかい)が溜まりやすいこと、排水能力が低いことから、これまでも雨水が流れ込むことが度々発生していたこと。

○事故当時、ベランダに置かれていたゴムの木が南側排水溝を塞ぐような形で倒れてしまふ、その排水口に塵芥が大量に詰まつてしまつたこと。

○漏水の際の雨は、一時間あたりの降水量が35ccを超える豪雨が2時間ないし3時間続くという、通常の予測を超えた豪雨だったこと。

●裁判所の判断

まず、裁判所は、「本件豪雨に

よる浸水事故は、占有者である借主が、忠実に南側排水口及び東側排水口の塵芥を完全に除去していれば、発生を回避できた可能性を否定することはできず、少なくともそのような完全な注意を行つていれば、かかる大きな損害を回避できることは明らかである」としました。また、「1時間あたりの雨量が非常に大きく、両方の塵芥が完全に除去されていても浸水を回避することはできなかつた可能性もあることができなかつた可能性もあるが、塵芥の除去を怠つた過失と事故発生の因果関係そのものを否定することはできない」とし、占有者である借主にも損害賠償責任を認めました。

さらに、判決は、「本件ベランダの東側の排水口は、サンルームの構築により、塵芥の完全な除去が容易でない状況となつておらず、このため、本件事故による損害が増大していること、また、本件ベランダがタイル張りのために底上げされ、そのためには、損害の発生が増大したこと」などが認められ、貸主である所有者にも損害賠償責任を認めました。

●判決のポイント

①工作物責任の重要性

本判決は、直接には建物所有者や占有者が第三者に損害を与えた場合の工作物責任についての判断です。

工作物責任とは、事故の原因が建物等の工作物の設置・保存に瑕疵があることによる場合、所有者及び占有者（テナントなど）は、被害者に対し損害賠償責任を負うというものです。この場合、所有者が工作物の設置・保存に十分に注意していたという「無過失」を主張しても、責任は逃れられません。

したがって、賃貸経営者である建物所有者には、建物につき「瑕疵」（＝通常有すべき安全性の欠如）と評価されるような状態がないよう、十分に点検整備をするとともに、必要な修繕、改修等を行つておくことが要求されるわけです。

②いわゆる自然災害と法的責任

本件では、事故発生の契機となつた豪雨は、通常の予測を超える雨

量であつて、一般的には事故発生は不可抗力であると評価され得るケースといえます。しかし、判決は、諸般の事情から、「自然力と建物の設置・保存の瑕疵とが競合して事故が発生した」と評価し、応分の責任を認めました。

実はこのような対応は、この判決に限つたことではなく、例えば地震による建物倒壊により死傷者が生じた場合の建物所有者の法的責任について争われたケースでも同様に、自然力と建物の瑕疵との原因の競合によって事故が発生したとして、所有者にも5割の責任を認めた判決があります（神戸地裁平成11年9月20日判決）。

本件判決も、結果に対するそれぞれの原因の「寄与」の割合という考え方から従い、5割を建物所有者等の責任としています。

③工作物責任は、所有権そのものに付随するものであること

本件では、工作物の設置に瑕疵があるとしたサンルームを構築したのは、現在の所有者ではなく、その前の所有者でした（現所有者は、前所有者からサンルーム付の物件と

して購入したもの）。それでも、現所有者は、工作物責任を負います。

●実務での対応

最近、地震、台風等の自然災害により、賃貸に供する物件に損傷等が生じ、あるいは本事例のように事故が発生するというケースがしばしば聞かれます。不動産賃貸借の管理にあたつても、目的物件に何らかの安全性の欠如があつた場合などで、賃借人や第三者に損害（被害）が生じた場合、貸主にいかなる責任が発生するかということや、そもそもそのような事故が発生しないような修繕その他の対応をどう求めしていくかということなどの、いわばハード面での管理という側面で、重要な要素を含んでいます。

自然災害による事故の場合、一般に「不可抗力である」とし、または契約書上免責条項を定めておけば、損害が発生しても責任は逃れられるとの認識が一般的かもしれませんのが、実は前述判決のポイント②で示したとおり、実際に法的責任が問われた場合には、簡単に「責任なし」とはされないこと

をまず認識いただく必要があります。その上で、管理業者としては、所有者である貸主に対し、耐震診断の実施や安全性確保のための施設設備の確保等につき、適切なアドバイスをしておくことが必要でしょう。

ただし、委託契約の中で管理業者が物件の安全性確保のための責務を負つている場合や、サブリースとして賃貸の当事者でもある場合などを除けば、実際に修繕工事をするのは所有者自身ですから、少なくとも管理業者としては、必要な助言をし、その旨記録に残しておくという対応をすることで、法的責任は回避できると考えられます。

ただし、ハード面の管理も受託されている場合には、業務遂行上の過失があるとして不法行為責任などを負うことがありますので、注意が必要です（例えば、大規模小売店の雪で凍った店外階段で顧客が転倒受傷した事故につき、管理会社に損害賠償責任を認めた判例などがあります。（札幌地裁平成11年11月27日判決）。



首都圏の定期借家物件、前年比17%増加 アットホーム調べ

アットホームはこのほど、2006年1年間の首都圏「定期借家物件」登録状況をまとめた。

それによると、同社の不動産情報ネットワークに登録された居住用賃貸物件情報（首都圏）のうち、定期借家物件数は2万1,532件で、前年比16.8%増加した。

種目別に見ると、増加率が最も高いのはアパート（4,709件）で、同62.8%増加した。マンションは、1万1,178件で同6.1%増。一戸建ては5,645件で同12.8%増えた。

エリア別では、神奈川県が最も物件が多く、9,434件（同36.6%増）。全体の43.8%を占める。次いで東京23区が7,129件（同5.5%減）、東京都下1,954件（42.1%増）、千葉県1,687件（同28.3%増）、埼玉県1,328件（同3.3%増）だった。神奈川県と東京都下は4年連続の増加となった。

また、「マンション」と「一戸建て」はすべてのエリアで、普通借家よりも賃料が高く、面積も広い結果となった。「東京23区のマンション」の平均賃料は普通借家より5万4,400円高く、「東京都下のマンション」の平均面積は普通借家より26.69m²広い。（4月3日号）



空室率大幅に改善、ビル規模間で格差も 大阪ビル協下期調査

大阪ビルディング協会はこのほど、2006年下期（7～12月）の大阪市内のオフィスビル市場動向調査を行った。

それによると、平均空室率は4.03%と2006年上期に比べ1.6ポイントの低下となり、大幅に改善していることが分かった。規模別では、大型ビルが前回調査から1.77ポイント低下したのに対し、中・小型ビルは0.3ポイントの低下にとどまり、空室率の規模間格差が縮小した前回調査から一転、格差が拡大している。一方、テナント動向では、新大阪、梅田東などの地区でも増床・新規入居が増加、大阪地区全体の市況の活性化が続いていることが明らかとなった。（4月3日号）



10月頃、処分事業者の公開サイト開設 国交省

国土交通省は4月18日、ネガティブ情報を一元的に集約したポータルサイトを、10月ごろに開設すると発表した。

サイトの内容は、国交省本省や地方支分部局のホームページに点在しているネガティブ情報を一元的に集約したもの。事業者の名称を入れるだけで簡単に検索できるシステムを構築する。また、事業者ごとに集計した情報を一覧的に提供する。

対象事業者や分野は、不動産業者・マンション管理業者・建設業者・一級建築士・指定確認検査機関・建築基準適合判定資格者など。

公開対象は、すべての行政処分、行政指導など。クレーム情報や内部告発について、通報者が特定され、その結果不利益な扱いを受けるおそれがあると判断されるような場合を除き、それらが端緒であったことが分るようとする。

公開期間は最短で2年。不動産業者と建設業者は5年間公開する。（4月24日号）



半数強が「夫婦水いらず」 リクルート住宅総研調査

リクルートの住宅総合研究所はこのほど、「団塊世代の今後のライフスタイルと住まい」に関する調査結果を発表した。それによると、リタイア後は夫婦2人だけの暮らしを希望している世帯が55%、結婚した子供との2世帯同居希望は9.6%と約1割であることが分かった。

住み替えについては、「現在の住まいにそのまま住みつづける」が46%と半数近くを占めている。これに「現在の住まいをリフォームして住む」の22%を加えると7割弱は継続居住希望となる。(3月6日号)



2006年の首都圏賃貸市場動向成約数、4年連続前年割れ アットホーム

アットホームはこのほど、2006年1年間の首都圏賃貸市場動向をまとめた。

それによると、成約数は13万1,313件で、前年比3.9%減少し4年連続の前年割れとなった。ただ、新築物件の成約は堅調に推移し、マンションは2年連続増加、アパートも3年ぶりに増加に転じた。

地域別に見ると、東京都下のみ1万3,040件で前年を上回った(0.1%増)。東京23区は最も落ち込みが大きく、5万5,997件(前年比4.7%減)だった。神奈川県は4万1,229件(同4.6%減)、埼玉県は1万3,277件(同1.5%減)、千葉県は7,770件(同3.7%減)。また、1m²当たりの平均成約賃料は、マンションが2,612円で前年比0.1%上昇し、2年連続のプラス。アパートも2,124円で同0.3%上昇し、3年ぶりに増加した。

1戸当たりの平均成約賃料は、マンションが9万8,500円で同1.2%上昇し2年連続のプラス。一方、アパートは、6万4,200円で同0.7%下落し、5年連続のマイナスとなった。(3月6日号)



全国平均16年ぶりに上昇 地価公示

国土交通省は3月22日、2007年公示地価を発表した。

それによると、全国平均で住宅地0.1%、商業地2.3%と、いずれも1991年以来16年ぶりの上昇となった。3大都市圏の平均では、住宅地が2.8%、商業地は8.9%上昇した。商業地は2年連続だが、住宅地は同じく16年ぶりの上昇となる。景気回復が続くな、マンション、オフィス需要の増大や不動産投資の拡大が背景にある。大都市での上昇加速が平均を引き上げた格好だ。ただ、地方圏は下落幅は縮小しているが、引き続き下落傾向が続いている。(3月27日号)

平成18年度事業報告書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

1. 教育研修事業の実施

(1) 貸貸不動産管理士講習の実施

貸主や借主からの相談等に対し、的確なアドバイスを行える「貸貸不動産管理業務のプロフェッショナル」を育成し、貸貸管理業務の適正化、健全化に寄与することを目的として、本会独自の資格制度を以下の日程で実施した。

平成18年	受講申込者数	平成18年	受講申込者数
6月13日、14日【TFTビル(東京)】	277名	10月 5日、6日【安保ホール(愛知)】	93名
6月14日、15日【埼玉県宅建会館(埼玉)】	153名	10月11日、12日【ハーネル仙台(宮城)】	92名
6月20日、21日【新潟県宅建会館(新潟)】	66名	10月16日、17日【TFTビル(東京)】	287名
7月 3日、4日【チサンホテル新大阪(大阪)】	212名	11月 1日、2日【兵庫県不動産会館(兵庫)】	131名
7月 5日、6日【静岡県不動産会館(静岡)】	91名	11月 7日、8日【アクロス福岡(福岡)】	80名
7月10日、11日【札幌コンベンションセンター(北海道)】	71名	11月13日、14日【神奈川県宅建協会(神奈川)】	203名
7月18日、19日【リジェール松山(愛媛)】	65名	11月21日、22日【高知会館(高知)】	60名
7月25日、26日【自治会館(沖縄)】	91名		

以上、14都市15会場で実施(受講申込者数は1,972名)。

平成18年度末時点での貸貸不動産管理士登録者数は5,565名となった。

(2) 管理士資格統一化に向けた対応

本会が平成15年度より実施している「貸貸不動産管理士」講習を業界統一資格として位置づけることを目的に、全宅連と連携し、統一テキストカリキュラムの内容、既存資格者への対応等について協議した。

(3) 会員研修会の実施

本会会員企業従業者の資質の向上、管理業務における専門知識の習得等を目的とした会員研修会を開催した。

【テーマ及び講師】

- ・震災時、いざという時に困らない対応 講師:久保内 統 弁護士他
- ・誰にでも簡単にできる空室対策 講師:本鳥 有良 氏他

9都市9会場で実施。受講総数は計813名。

2. 業務支援事業

(1) 業務サポート事業の推進

- | | |
|----------------|-------------|
| ①個人向け家賃保証（推奨） | ④家賃集金システム |
| ②法人企業向け家賃保証プラン | ⑤宅建ファミリー共済会 |
| ③夜間・休日サポートシステム | |

上記事業について、会員に対し周知を図るとともに、改善すべき点等については各提携企業と調整のうえ、対応した。

また、本会へ入会すると自動的に利用できる「貸貸管理業賠償責任保険」については再度周知を目的とした周知パンフを新たに作成、全会員に送付した。

(2) 早わかり地震対策マニュアルの発刊

平成18年3月に作成した「管理会社のための早わかり地震対策」に地震の基礎知識、耐震診断、耐震補強、被災事例等を新たに追加し、平成19年1月に発刊した。

また、本マニュアル及び本会を幅広く周知することを目的に、平成19年1月から2月にかけて新聞広告を掲載した。

(3) 居住用貸貸不動産管理関係書式集(改訂版)の配布

平成16年5月に取りまとめた標記書式集に、個人情報関係、サブリース原契約書、貸貸借契約書の英語版等を新たに追加し、会員に配布した。

(4) 事業用貸貸不動産管理関係書式集(改訂版)の配布

平成17年10月に取りまとめた標記書式集に、駐車場管理委託契約書、一時使用目的貸貸借契約書、英語版貸貸借契約書等を新たに追加し、会員に配布した。

3. 情報提供活動の実施

(1) 会報誌の作成

本会会員に対し、貸貸管理業務に係る情報や会員からのお知らせ等を掲載した会報誌(CFK)を発行した。

(2) ホームページによる情報提供

本会ホームページ(<http://www.chinkan.jp/>)において不動産関連ニュース、書式の提供、協会からのお知らせ等、随時情報を掲載した。

4. 事業推進部会の設置

本会の新規事業等を検討していくなかで、地域の実情等をふまえた対応が必要なため、標記部会を設置し、検討した。また、個々の事業については、ワーキングを設置し、個別に検討を行った。

【事業推進部会委員】

都道府県	氏 名 (担当ワーキング)	都道府県	氏 名 (担当ワーキング)
北海道	福屋 博明 (研修事業検討)	宮城県	佐々木正勝 (震災、資格統一)
埼玉県	鳥山 勉 (研修事業検討)	東京都	山田 修平 (管理マニュアル)
神奈川県	西山 曜 (事業用書式)	愛知県	加治佐健二 (管理マニュアル)
京都府	千振 和雄 (管理マニュアル)	大阪府	西中 元 (事業用書式)
香川県	日下 雅彦 (資格統一)	福岡県	三好 孝一 (震災、管理マニュアル)
沖縄県	大城 昇 (研修事業検討)		

5. 入会促進活動の推進

本会組織の充実を図るため、都道府県の宅建協会と連携のもと、入会促進活動を行い、平成19年3月31日現在の会員数は4,195社となった。

平成18年度収支計算書

平成18年4月1日から平成19年3月31日まで

(単位:円)

科 目	予算額	決算額	差 異	備 考
I 収 入 の 部				
1.会費収入	(107,200,000)	(104,338,000)	(2,862,000)	
入会金収入	10,000,000	9,620,000	380,000	
年会費収入	97,200,000	94,718,000	2,482,000	2万円×481社 会費収入
2.事業収入	(55,000,000)	(43,485,770)	(11,514,230)	
受講料収入	50,000,000	39,020,000	10,980,000	管理士受講料収入他
賃管協会事業収入	5,000,000	4,465,770	534,230	保証制度手数料他
3.その他の収入	(500,000)	(210,437)	(289,563)	
その他の収入	500,000	210,437	289,563	その他雑収入
当期収入合計 (A)	162,700,000	148,034,207	14,665,793	
前期繰越収支差額	46,779,714	46,779,714	0	
収入合計 (B)	209,479,714	194,813,921	14,665,793	
II 支 出 の 部				
1.事業費	(141,000,000)	(105,445,537)	(35,554,463)	
事業費	42,000,000	37,020,837	4,979,163	地震マニュアル、書式集、賠償保険料他
会議費	7,000,000	5,811,752	1,188,248	理事会、運営委員会、部会他
研修会開催費	65,000,000	43,983,057	21,016,943	管理士、研修会開催費他
事業人件費	15,000,000	9,100,512	5,899,488	事業人件費
広報費	12,000,000	9,529,379	2,470,621	会報誌作成、ホームページ、広告他
2.管理費	(27,300,000)	(17,701,601)	(9,598,399)	
事務通信費	12,000,000	9,357,070	2,642,930	資料発送、電話代他
事務用品費	1,500,000	1,024,121	475,879	事務用品費購入他
什器備品費	1,500,000	109,800	1,390,200	什器備品購入他
事務機賃借料	1,500,000	891,509	608,491	事務機器リース料
事務諸経費	1,000,000	397,008	602,992	会費徴収費他
租税公課	500,000	70,000	430,000	法人税他
顧問料	1,000,000	948,495	51,505	顧問料
人件費	5,000,000	3,610,043	1,389,957	管理人件費
支払い手数料	800,000	410,265	389,735	銀行振込手数料
会館使用料	1,500,000	715,954	784,046	事務所家賃他
雑費	1,000,000	167,336	832,664	その他諸雑費
3.運営基金引当預金支出	(10,000,000)	(10,000,000)	(0)	
運営基金引当預金支出	10,000,000	10,000,000	0	引当預金へ積立
4.入会促進等推進費	(14,000,000)	(13,040,000)	(960,000)	
入会促進等推進費	14,000,000	13,040,000	960,000	入会促進助成費
5.予備費	(8,000,000)	(0)	(8,000,000)	
予備費	8,000,000	0	8,000,000	
当期支出合計 (C)	200,300,000	146,187,138	54,112,862	
当期収支差額 (A)-(C)	△37,600,000	1,847,069	△39,447,069	
次期繰越収支差額(B)-(C)	9,179,714	48,626,783	△39,447,069	

てんぽを考える

～明日の賃貸媒介・管理のために～

不動産カウンセラーの吉野伸氏(吉野不動産鑑定事務所)に不動産店舗のあり方等について、ポイントを整理してもらいました。数回にわたり連載中。

第5回のテーマ：ワンポイントをつくる

店舗にはいくつかのポイントがあります。その中で顧客の目につくものは何でしょう。少し派手なものもあれば、さりげなく備え付けられているものもあります。



A

外から見て目立つもの

店舗によっては、売る商品を店頭に陳列することが難しい場合があります。

不動産も取扱う物件としては同じですが、参考になる例がいくつかの業種にあります。

その一つがお米屋さんです。写真Aは落ち着いた古い家並みの中に、赤い字で「米」と表示されています。歩いていくと必ずといっていいほど、目に入ります。

写真Aは、店が定休日ですが、「米」の文字は生きています。

サービス業の表示

不動産の賃貸や売買のあっせんをするのはサービスの典型例ですが、街をよく見るとどこにでもあるサービス業が郵便局です。

写真Bは、さりげなく「〒」のマークが目につきます。

レトロ調の街では、看板によっては街の雰囲気をこわしてしまうことがあります。またアンティークな建物に看板や表示が負けてしまうこともあります。

写真Bは赤の色彩が生きていますが、写真Cは、旗の大きさ、デザイン、色彩にせっかくの「靴」の看板が負けてしまっています。

この老舗の有名な靴店では、相当のお金を使って看板を作ったのでしょうか、あまり目につきません。



B



C

さりげないワンポイント

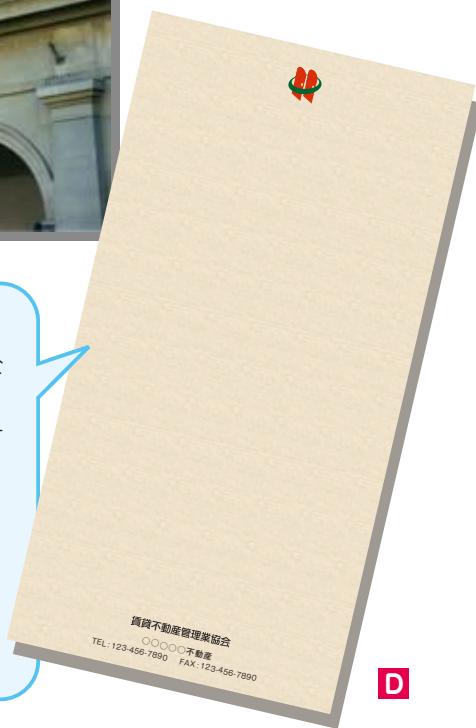
お金をかけてポイントづくりをすることもありますが、お金をかけず、さりげなくPRに役立つポイントになっているのがメモ用紙です。

不動産の取引では、必ずメモ用紙を使います。物件やローンについて説明する業者はもちろん、顧客も何かとメモをとることが多いものです。

写真Dのメモ用紙は、ホテルで使っているものを参考にして作ったものです。

メモをとった紙は、内容は大切なで簡単にゴミ箱に入れられることはなく、さりげないPRという点で優れています。

あまりお金をかけずに、それでいて長く使われるものを探してみましょう。いろいろ考えてみて試してみると店のPRに役立つことになります。



D