

 賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.28

特集 分譲マンションの賃貸借と借主の迷惑行為について

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。是非ご利用ください！

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、毎月の引落とし金額の1.3%です（うち0.1%は、管理者に還元）。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、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。賃借人の家賃引落と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

賃料滞納による契約解除及び明渡し
貸主の修繕義務について

8 多様なライフスタイルに応える
リノベーションの現場

新築アパートに勝つ！ 築 40 年木造風呂無しアパート「日の出荘」の再生～

10 特集

分譲マンションの賃貸借と借主の迷惑行為について

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 ――― 店舗の影の役者――― トイレ



今月の表紙・・・・・・・・・・オホーツクの流氷

オホーツク地域は、北海道の北東部にあって、オホーツク海と海岸線で接している。管内には多くの市町村があり、それぞれ個性的な特色を有している。特に1月下旬から3月にかけて、オホーツク海特有の流氷により海面が覆われるという、特色を持っている。また、自然がそのまま残されている知床国立公園、網走国定公園など、豊かな自然景観に恵まれている。

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

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武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

事例

当社はAが所有する賃貸アパートの管理をしています。Aは、当社の仲介で、平成14年4月1日、本件アパートの101号室をBに、201号室をCに、それぞれ、賃料月額7万円、期間2年の約定で貸し渡し、現在まで2回更新しました（なお、Cとの賃貸借契約には連帯保証人D（Cの実父）がいます）。

① Bは、今まで賃料の支払を遅滞したことは1度もありません。ところが、最近、「Bは会社をリストラされて、現在、無職である」との情報を得ました。Bは職が無いため、今後、賃料の滞納が予想されることから、Aは「Bには早急に101号室から退去してもらいたい」と考えています。Aは、Bとの賃貸借契約を解除して、Bを101号室から退去させることができるでしょうか。

② Cは、賃料を1回目の更新までは遅滞なく支払っていました。しかし、1回目の更新後、Cは、徐々に賃料の支払を遅滞するようになり、今では5カ月分の賃料が未払となっています。Cが、未払賃料を含め、今後、賃料を誠実に支払ってくれるとは思えません。Aは、「Cには早急に201号室から退去してもらいたい」とのことです。

③ AはCとの賃貸借契約を解除することができるでしょうか。

④（解除できるとして）Cを早急に201号室から退去させるため、緊急用に保管している合鍵を使用して201号に入り、室内のCの荷物を出して捨ててしまい、鍵を取り替えてしまっても問題ないでしょうか。

⑤（問題がある場合）Cを201号室から退去させる方法として具体的にどのような手段をとればよいでしょうか。

賃料滞納による契約解除及び明渡し

① について

Bには賃料の未払はありません。

賃貸借契約の貸主が、「賃料を支払ってもらえないのであれば、賃貸物件から退去してもらいたい」と思うのは当然です。①においては、今は賃料の未払はないが、今後の支払に不安がある場合の賃貸借契約の解除の可否が問題となります。また、②においては、賃料未払があり、賃貸借契約の解除は可能である（a）としても、実際に、借主を退去させる手続きとしてはどのような手段を取るべきか（b）及び（c）が問題となります。

その他、BにAとの賃貸借契約についての債務不履行はありません。したがって、この場合、Bが職を失つて将来の賃料の支払に不安があるとしても、AはBとの間の賃貸借契約を解除することはできません。

なお、AがBと任意交渉をして、Bが101号室から退去することについて同意した場合には、AとBは賃貸借契約を合意解約して、Bは101号室から退去することとなります。

②について

①について

Cはすでに5カ月分の賃料の支払を遅滞しています。したがって、CにAに対する背信行為と認めるに足らない特段の事情がある場合でない限り、AはCとの賃貸借契約を解除できます。

②について

では、AがCとの賃貸借契約を解除した場合、具体的に、AはC

をどのような方法で201号室から退去させることができるでしょうか。AはCとの賃貸借契約を解除したとはいえ、Cが201号室に居座ってしまう場合があるのです。

Aとしては、「Cは5カ月も賃料を滞納しているのだから、緊急用に保管している合鍵を使用して201号に入り、室内のCの荷物を出して捨ててしまい、鍵を取り替えてしまつてもよいだろう」と思うかもしれませんが。しかしながら、そのような行為は法律上許されません。仮に、Aが、そのような行為をした場合、Aは住居侵入罪（刑法130条前段）及び器物損壊罪（同法261条）の罪責を問われる可能性が高いといえます。さらに、AはCから民事上の損害賠償を請求されることもあります。

③について

では、Cが201号室から任意に退去しない場合、AはCを退去

させるために、具体的に、どのような手段を取ることができるでしょうか。

この場合の法律上の手続としては、AはCを被告として、裁判所に対し、建物の明渡し（及び未払賃料の支払）を求めて訴訟を裁判所に提起して判決をとり、その判決に基づいて強制執行をするということになります（なお、Cが201号室の占有を第三者に移転してしまう可能性がある場合には、訴訟を提起する前に占有移転禁止の仮処分を申し立てます）。

しかしながら、裁判手続は時間・労力・費用がかかることから、Aとしてはなるべく避けたいところです。そこで、AはCとの賃貸借契約の連帯保証人であるDの協力を得るべきです。連帯保証人は賃借人と信頼関係があることが多く、賃借人が、賃貸人の退去の求めには応じない場合でも、連帯保証人による退去の説

得には応じる場合が多いのです。本件でも連帯保証人DはCの実父であることから、CはDによる退去の説得に応じる可能性は十分にあるといえます。連帯保証人には未払賃料等の保証という役割がありますが、本件のような場合に協力を得ることを想定して選定すべきであるといえます。

参 照 条 文

刑法130条（住居侵入等）

正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船に侵入し、又は要求を受けたにもかかわらずこれらの場所から退去しなかった者は、三年以下の懲役又は十万円以下の罰金に処する。

刑法261条（器物損壊等）

前三条に規定するもののほか、他人の物を損壊し、又は傷害した者は、三年以下の懲役又は三十万円以下の罰金若しくは科料に処する。

貸主の修繕義務について

事例

当社は、AがBに賃貸している築10年の一戸建て(以下「本件家屋」といいます)の賃貸借契約の管理をしています。AとBは、約1年前、目的を居住用、賃料月額15万円、期間2年の約定で賃貸借契約を締結しました。

① BからAに対し「湯沸器を新品に交換してほしい」との申入れがありました。湯沸器は古いものであるとはいえ、現在、その利用に何も問題はありません。AはBの申入れに応じなければならぬのでしょうか。

② BからAに対し「湯沸器が壊れてしまったお風呂にも入

ることができない。修理してほしい」との申入れがありました。AはBの申入れに応じなければならぬのでしょうか。

③ BからAに対し「水道水が濁る」とのクレームが入りました。水道業者さんに依頼して原因調査をしたところ、「道路の水道管から本件家屋までの水道管の老朽化」が原因であるとの調査結果が出ました。ただし、水道業者さんによると、「水道水の濁りの程度は軽度である。性能の良い浄水器を取り付ければ水道水を飲んでも問題がない程度になる」とのことでした。なお、道路

の水道管から本件家屋までの水道管の取替工事をした場合、約300万円の費用がかかるとのことでした。この調査結果をB氏に伝えたところ、BはAに対し、「安心して住むことができるように水道水が濁る根本的な原因から除去してほしい。したがって、道路の水道管から本件家屋までの水道管を取り替えてほしい」との申入れがありました。AはBの申入れに応じなければならぬのでしょうか。(なお、以上に、修繕を賃借人の負担とするの特約はないものとします)。

賃貸借契約は、「当事者の一方

がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約する」契約です(民法601条)。そして、賃貸人は、賃貸の目的物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負っています(民法606条1項)。前述の①から③の事例において、Aは賃貸人としてBの申入れに応じなければならぬのでしょうか。

①について

賃貸人は賃貸借の目的物についての修繕義務を負っています。しかし、賃貸人が負っている修繕義務は、賃貸借の目的物を賃借人が利用及び収益するにあたって都合が生じた場合に使用及び収益できるように修繕する義務です。

本件相談事例では、湯沸器は古いものであるとはいえ、現在、その利用には何も問題はないのですから、賃貸人の負う修繕義務とは関係がありません。

したがって、AはBの申入れに応じる必要はありません。

②について

①の相談事例の場合とは異なり、湯沸器が壊れてしまったため、Bはお湯を沸かすことができず、賃貸借の目的物の使用及び収益に不都合が生じています。

したがって、Aは、Bの申入れに応じなければならず、湯沸器を修理するか新品と取り替えて、Bが湯沸器を使用することができるようにならなければなりません。

③について

水は人間の生活において、必要不可欠なものであることは言うまでもありません。水道水が濁っている場合、その程度にもよりますが、通常は飲むことができず、

ひいてはBは本件家屋に居住し続けることはできなくなつて賃貸借契約の目的を達成することができなくなつてしまいます。したがって、Aは、修繕義務の履行として本件家屋の水道水が濁らない状態にする義務があるといえます。

では、AはBの申入れに従い、水道水が濁る根本的な原因を除去すべく、月額賃料（15万円）の約20カ月分である約300万円もの費用をかけて、道路の水道管から本件家屋までの水道管を取り替える必要はないでしょうか。

修繕が技術的に不可能ではない場合でも多額の費用がかかる場合は、社会通念上は修繕不能と評価されます。月額賃料（15万円）の20カ月分の費用が、社会通念上、修繕不能と評価されるほどの多額といえるかは微妙ですが、本件相談事例には、「性能の良い浄水器を取り付ければ水道水を飲んでも問題がない程度になる」との事情があります。とするならば、本件相談事例において、

Aは、水道管の取替工事をする義務までは負わないのではないかと思います。

ただし、水道水に取り付ける性能の良い浄水器及び浄水器のフィルター交換にかかる費用はAが負担すべきです。なぜならば、本件相談事例の場合、Aは、性能の良い浄水器及び浄水器のフィルター費用を負担すること引き換えに、水道管の取替工事の費用負担を免れるといえるからです。

修繕義務を賃借人の負担とするの特約がある場合について

修繕義務を賃借人の負担とする特約は、一般論としては、有効であるとされています。ただし、このような特約がある場合でも、特約に基づく賃借人の修繕義務の範囲が不明確の場合は、小修繕のみが賃借人の修繕義務の範囲であると解されることが多いようです。また、仮に大修繕についても、賃借人の負担とするとの内容の特約がある場合でも、消

費者契約法10条に基づいて無効とされるリスクがあることは否定できず、その特約について、特約の合理性、特約による義務負担の範囲の明確性、賃借人が特約の内容を具体的に認識していたか等の問題が生じるものといえます。

参 照 条 文

民法601条（賃貸借）

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

民法606条（賃貸物の修繕等）

1項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

消費者契約法10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

多様なライフスタイルに応える リノベーションの現場

20、30年という歳月は人々の価値観、ライフスタイルを大きく変える。かつての人気物件も今となっては時代錯誤。時代は何を賃貸住宅に求めているのか。それは高機能でも、高級感でもない。自分らしさを感じられる器だ。ニーズを見極め、多様化するライフスタイルに応えるバリューアップ戦略。それがリノベーション。

vol.1

新築アパートに勝つ！

築40年木造風呂なしアパート「日の出荘」の再生

blue studio 取締役 大島 芳彦

ブルースタジオグループ 株式会社ブルースタジオ

〒164-0003 東京都中野区東中野1-55-4 大島ビル第2別館

TEL: 03-5332-9920 / FAX: 03-5332-9837

<http://www.bluestudio-design.com>

→ BEFORE



concept

築40年、木造風呂無しアパート。今の時代、苦学生でも住まない住環境である。そもそも苦学生などというものが社会に存在しなくなった。入居者の質は著しく低下、最低限の賃料設定にもかかわらず、毎月の安定した賃料回収もままならない。そんな問題を抱えたアパートの再生である。

物件再生を図る際に欠かせない検証。それはその物件の現状における商品としての「強み」「弱み」「機会」「驚異」、この4点の検証である。そして中でも「強み」と「機会」をいかに見いだすか。これが再生成功のキーである。通常のリフォームは「弱み」をどう包み隠すかということに終始しがちである。外壁を化粧パネルで覆い、フローリングを敷き詰め、ユニットバスとミニキッチンを導入する。これは「弱み」を隠し、見掛け倒しの「新築のような」物件をつくり上げる行為にすぎない。過渡的な対処療法であり、持続性は望めない。どんなに「新築のような」物件をつくってもその価値は新築の価値に達し得ない。「日の出荘」のような木造アパートの持つ強み。それは「木造軸組み工

法」という日本古来の工法にのっとった建築であるということ。そして「機会」とは若者の価値観の変化である。現代の20歳代中盤以降の若者にとつて、木造アパートとは既に過去のものである。映画かアニメの中でしか見たことのない世界観なのだ。ならば、その環境を彼らの中に生きこませ、おう。それが日の出荘再生プロジェクトの真意である。古典的な木造アパートであるということを隠さない。改修後の物件名称もあえて「日の出荘」のまま。でありながら今の個性

今回のポイント

古典的な木造建築の良さを生かす

- ・真壁の意匠の継承(現代においてポピュラーな大壁としない)
- ・既存木製サッシを残す
- ・古典的な型ガラスを生かす
- ・床材は杉の縁甲板を採用し「フローリング」ではなく「板の間」とする
- ・外観は既存建物の持つ典型的な「木造モルタル建築」の意匠を踏襲しながらも、ノスタルジーを助長する妻側の木製の装飾、船舶用の無骨な照明器具等を導入する
- ・既存建物に取り付けられていた木製手書きの「日の出荘」の看板を再利用

現代の20歳代のライフスタイルにふさわしい仕様の導入

- ・間仕切りを極力少なくし、専有面積を最大限に使える間取りとする
- ・室内をより大きく利用可能にするため、水回りは最小限に。浴槽、洗面は設けず、シャワーユニットのみ導入
- ・キッチンがシンプルかつスタイリッシュに
- ・ノスタルジックな雰囲気を演出するため、室内照明に蛍光灯は使わず、スポットライトの間接照明等を導入
- ・デザイン上のワンポイントエッセンスとしてビビッドな色調の壁面を導入(オレンジ色の壁)

工事コスト：約2,500万円(2004年施工時)

施工対象床面積：約50坪

工事内訳：内装一式、共用及び専用設備配管全更新、
外壁全面防水及び塗装、屋根材全面張り替え、
外部階段補修

改修前の世帯数：1K7戸+1DK1戸

改修後の世帯数：ワンルーム7戸(17.7㎡)+1K(22.2㎡)1戸

改修前の募集賃料：ワンルーム 38,000円～

改修後の達成賃料：ワンルーム 70,000円～

入居率：改修前は1戸 → 改修後は1週間で満室

豊かな若者のライフスタイルを受け入れる自由でシンプルなインテリアを心掛ける。

木造軸組み構造は根本的に平面形状の自由度が高い構造である。開口の位置、耐震壁の位置、さらには共用の設備配管などの位置も安易に変更することが可能。もちろん耐震補強もローコストに実現可能である。このケースのように一棟丸ごとの改修工事は、建物寿命をも飛躍的に向上させることとなる。

AFTER ←



分譲マンション(区分所有建物)の 賃貸借と借主の迷惑行為について

最近では、分譲マンション(区分所有建物)の一室を賃貸借し、その物件の賃貸管理を行うケースも増加しています。分譲マンションの一室を賃貸借する場合の賃貸管理は、通常の賃貸物件の一室を管理するのとは、違いがあります。今回は、入居中の借主が近隣への迷惑行為を繰り返したため、そのマンションの管理組合から管理規約違反であると法的措置も含めた対応を検討しているとの連絡を受けたケースへの対応についてまとめてみました。

1 分譲マンション(区分所有建物)の賃貸借における借主の地位

いわゆる分譲マンションは、区分所有建物として、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」といいます)が適用されます。分譲マンションの一室を賃貸借する場合、借主はその物件の占有者として、「建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う」とされています(区分所有法46条2項)。

一般に借主は、賃貸借契約上の「借主」としての地位にあり、借主としての法律上及び契約上の義務を負うわけですが、分譲マンション(区分所有建物)の場合では、それとあわせて、区分所有建物の「占有者」としての地位を有し、その建物等の使用方法に係る管理規約や集会決議に従う義務を負うことになります。そして、管理

規約等では、良好な居住関係の確保などの観点から、専有部分や共用部分の使用方法につき、一定のルールが定められることが一般的であり、借主の近隣迷惑行為は、当該管理規約等に反する行為とされることになるのです。

2 借主の管理規約等違反行為に係る借主に対する管理組合の法的措置

① 理事長の是正勧告等

多くの分譲マンション(区分所有建物)では、管理規約の中に、占有者である借主に管理規約等に反する行為がある場合、理事長が当該行為をやめるよう勧告等を行うことができる旨を定めています。したがって、一般的にはまず理事長からの是正勧告がなされます。

② 行為停止等の請求

占有者である借主が「理事長からの是正勧告」に従わないときは、

区分所有者の「共同の利益に反する行為」として、「他の区分所有者の全員又は管理組合法人」は、集会決議に基づき、裁判により当該行為の停止等を請求することができます(区分所有法57条)。

③ 引渡し請求

占有者である借主の行為が「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき」は、裁判により、賃貸借契約を解除し、管理組合に対し引渡しを求めることができます(区分所有法60条)。

④ 不法行為に基づく損害賠償請求

当該管理規約等違反行為により、管理組合や他の区分所有者に損害が生じていれば、不法行為に基づく損害賠償も請求できます。

借主の管理規約等違反行為に係る、貸主に対する管理組合の法的措置

① 区分所有者としての責任

入居中の借主が近隣への迷惑行為を繰り返したため、そのマンションの管理組合から管理規約違反であるとして法的措置も含めた対応が検討されているケースは、占有者である借主の行為が問題となっているわけですが、多くの分譲マンション（区分所有建物）では、管理規約の中に、「区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない」との規定を設けています。したがって、借主に管理規約等に反する行為があれば、この条文などを根拠として、区分所有者である貸主は、借主に対し一定の対応をすることが義務づけられているわけです。

そのため、理事長から区分所有者である貸主に対しても、「借主に管理規約等を守らせよ」との勧告

等がなされるとともに（前述2の①に対応）、場合によっては、借主の不法行為を放置し助長していたとして、共同不法行為として損害賠償請求がなされることもあり得ます（前述2の④に対応）。

② 引渡し請求

借主の迷惑行為等の程度が著しい場合には、前述2の③のように、借主に対し引渡し請求の裁判がなされるわけですが、この裁判では、その前提として契約解除が必要となることから、貸主も、借主と二緒に共同被告となります。そして、管理組合の請求が認められれば、判決で賃貸借契約の解除が宣言され、借主は、まず管理組合に物件を一度引き渡し、管理組合は、その後遅滞なく貸主である区分所有者に引き渡すという手順になります。そして、この場合の諸手続の費用（弁護士費用を含む）は、借主と連帯して区分所有者である貸主にも請求される可能性があります。

なお、この場合に管理組合が行うのはあくまでも「引渡し」であ

り、借主の残置物の処分や現状回復等は含まれません。これらは賃貸借契約上の問題として、貸主が、借主との間で行うことにあることにも注意が必要です。

4 借主の管理規約等違反行為と貸主としての対応について

ところで、今回のようなケースでは、区分所有者である貸主は、賃貸借契約上の問題として対処することが可能です。つまり、借主の契約違反行為等に対し、契約遵守を促し、または賃貸借契約解除して、貸主として明渡しを求めるという方法です。契約解除の場合、前述3のように、借主の契約違反行為等で貸主にも管理組合から一定の対応がなされることが、賃貸借契約上の信頼関係破壊の大きな要素として勘案できるでしょう。

貸主の立場からは、自らが解除などをするよりも、管理組合でやってもらった方がよいと考えられることがあるかもしれません。

しかし、前述3のように、
・場合によっては共同不法行為者と

して、あるいは解除引渡し請求に際し、被告として訴訟対応が迫られること

- ・費用の負担も求められること
- ・解除後の現状回復等は、結局貸主として行わなければならないこと
- ・区分所有者として、今後そのマンションにおけるほかの区分所有者との関係が悪化しかねないこと

などを考慮すれば、賃貸借契約上の対応を第一に考えることが望ましいといえましょう。

そしてこの場合、管理組合と協力し、迷惑行為の程度等の情報取得や、区分所有者である貸主への勧告等を通じて、賃貸借当事者間の信頼関係破壊の要件の充足を確実なものとしていくことも有益と考えられます。

また、分譲マンション（区分所有建物）の賃貸借の場合、契約書上でも、管理規約等の遵守を規定するとともに、違反行為に対し契約解除を含めた対応を可能にするよう規定しておくことも重要です。

国土交通省取引価格公開サイトリニューアル、対象全国に拡大

国土交通省がインターネットで提供している不動産の取引価格情報検索サイトが、10月22日にリニューアルされた。

リニューアルでは、調査対象地域を全国の県庁所在都市などの地価公示対象地域に拡大。土地の種類に「農地」「林地」の取引価格情報を追加する。

新たな情報項目も追加する。追加される項目は、「更地」では、最寄り駅の名称、最寄り駅までの所要時間、前面道路の幅員・方位・種類。「建付地」や「マンション」では、建物の建築年（単年度）も追加される。（10月23日号）

横浜市内マンション耐震偽装が発覚、構造計算書を「切り貼り」

国土交通省は10月15日、横浜市西区のマンションで、構造計算書の偽装が行われていたと発表した。同日、横浜市も偽装の事実を公表した。

偽装があった物件は、地上9階・地下1階建て、99戸のマンションで、現在工事は中止されている。販売も開始されていなかった。偽装を行ったのは、藤建事務所（埼玉県八潮市）の管理建築士・遠藤孝（60歳）1級建築士。偽装の内容は、地震時に破壊を起こす耐力壁161カ所について破壊されないものとして計算していた。また、構造計算書を切り貼りし、6カ所にわたり計算結果の「NG」を「OK」に書き換えていた。

建築主は積水ハウスで、設計者は松田平田設計。構造設計は、松田平田設計から委託を受けた構造計画研究所が、藤建事務所の遠藤1級建築士に再委託した。（10月30日号）

2007年度宅建試験受験者21万人に

不動産適正取引推進機構は10月22日、今年の宅建試験受験者数（速報）を発表した。それによると全国では20万9,697人が受験し、申し込み者数に対する受験率は80.5%だった。

5問が免除される登録講習修了者は全国で3万4,142人が受験した（受験率90.5%）。

全体の受験者のうち首都圏の1都3県が占める比率は42.2%となった。最大の東京都は4万人が受験。そのうち登録講習修了者は約7,946人。第2位は神奈川県で約2万1,000人が受験、登録講習修了者は4,256人だった。（10月30日号）

● 防災・耐震リフォーム「考えていない」が6割 全宅連

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（藤田和夫会長）はこのほど、「防災」をテーマとしたアンケート結果をまとめた。

それによると、災害に備えて防火・耐震機能を強化したリフォームや住み替えについては「考えていない」が 58.8%で約6割を占めた。「考えている」と「どちらともいえない」が共に2割だった。

日頃から防災対策を講じている割合は、「講じている」が 56.2%、「講じていない」が 43.8%で拮抗している。具体的な対策としては、「飲料水・食料を備蓄」（34.6%）、「防災用品を常備」（24.3%）、「家族間で避難集合場所を決めている」（18.8%）、「災害保険への加入」（14.8%）などが多かった。

同アンケートは、8月3、4日にインターネットで実施した。（9月4日号）

● 東京圏の商業地、9割が上昇 基準地価

国土交通省は9月19日、2007年都道府県地価調査結果（7月1日時点）を公表した。

それによると、全国平均で過去1年間の変動率は住宅地がマイナス 0.7%とほぼ横ばい、商業地は 1.0%と 91 年以来 16 年ぶりの上昇となった。住宅地、商業地共に三大都市圏の上昇が目立ち、東京圏では商業地が9割超の地点で上昇、住宅地でも8割が上昇した。これに対し、地方圏は、住宅地、商業地とも8割以上で下落した。ただ、地方圏でも下落率自体は3年連続で縮小した。（9月25日号）

● 8月住宅着工、マンション半数の県でゼロ

国土交通省の発表によると、8月の新設住宅着工戸数は6万 3,076 戸で、前年同月比 43%と大幅に減少した。1966 年以来の最低の数値となった。120 万戸水準で推移している季節年率換算値も 73 万戸と極めて低い水準だった。

特にマンションの減少が大きく、前年同月比で 63%減少し 7,069 戸となっている。都道府県別にみると、約半数の 21 県で8月はマンションの着工が全くなかった。6月20日に施行された改正建築基準法で、建築確認などが厳格化された影響が続いていると見られている。

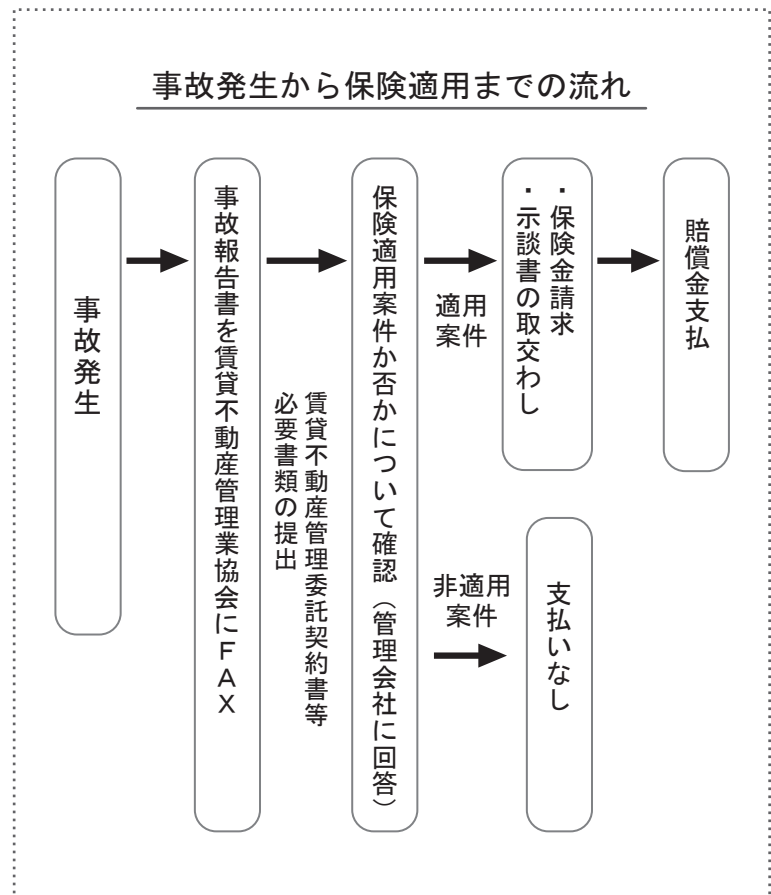
（10月2日号）

【保険適用のための条件】

賃貸人との間で管理委託契約書が締結されていることが必要です。

なお、管理委託契約書には、保険適用事由毎に必要な条項が盛り込まれていなければなりません。本会の管理委託契約書は、保険適用事由に必要な条項をほぼ満たしておりますので、参考にして下さい（鍵の取り替え等につきましては、特約で定めて下さい）。

保険適用事由に該当するような案件が発生した場合、事故報告書をまずご提出していただきます。事故報告書は、本会ホームページよりプリントアウト可能です。



無料法律相談（会員限定）のご案内

本会顧問弁護士による電話での無料法律相談（会員限定）を実施しています。相談内容は、賃貸管理に関するもので、相談時間は1回15分以内とさせていただきます。電話受付の際、会員確認のため会員番号をお尋ねしますので、あらかじめご用意ください。

来年1月～3月は、以下の日程で実施します。2月、3月は繁忙期であることから、月2回開催致します。

日時：平成20年 1月21日（月） 午後1時～4時
 2月 4日（月） 午後1時～4時
 2月18日（月） 午後1時～4時
 3月 3日（月） 午後1時～4時
 3月17日（月） 午後1時～4時

電話：03-3865-7031

賃貸管理業賠償責任保険をご存知でしたか

本保険は、賃貸不動産管理業協会全会員を対象にした賠償責任保険です。保険掛け金は、原則年会費に含まれています。

本保険の適用事由は、下記をご参照願います。

【保険適用事由】

- イ. 賃貸管理物件の家賃徴収誤り及び管理に起因する損害賠償請求
- ロ. 賃貸管理物件のうち、共用部分の管理に起因して他人の生命若しくは身体を害し、またはその財物を滅失、毀損もしくは汚損したことに係る損害賠償請求
- ハ. 賃貸管理物件の入居時における鍵の取り替え業務を怠ったことに起因する損害賠償請求
- ニ. 賃貸管理物件の入居者の個人情報漏洩に係る損害賠償請求
- ホ. 賃貸管理物件の入居者に対する妨害排除義務に係る損害賠償請求
- ヘ. 家賃・敷金・礼金あるいは業務手数料等の返還に起因する損害賠償請求
されたことによって、被保険者が被る損害のうち、争訟費用についてのみ担保します（損害賠償金については、担保しません）

上記のうち、ロとニについては、会員企業が自社で所有する物件についても対象

（争訟費用とは）

損害賠償請求に関する争訟（単に訴訟のみならず、裁判上の和解、調停等も含みます。）について、被保険者が支出した訴訟費用、弁護士報酬、仲裁、和解、または調停に要した費用で、当協会が妥当かつ必要と認めたものをいいます。

※法律的に賠償義務が無いにもかかわらず顧客からのクレームに対して示談金を支払った、といったような場合については対象になりません。法律的な賠償義務に対する賠償責任保険です。

【保険不適用事由】

- イ. 被保険者の犯罪行為に起因する損害賠償請求
- ロ. 法令違反等、他人に損害を与えることを被験者が認識しながら行った行為に起因する損害賠償請求
- ハ. 保険期間開始前に発生した原因等による損害賠償請求
- ニ. 宅建業法35条に規定する重要事項の説明に係る損害賠償請求
- ホ. 宅建業法37条に規定する書面の交付に係る損害賠償請求
- ヘ. 家賃・敷金・礼金あるいは業務手数料等の返還請求に起因する損害賠償請求（争訟費用は適用されます）

てん補限度額は、1事故につき500万円（保険期間中（1年間）につき500万円を限度とし、限度額内なら複数回の利用が可能）。

1万円以下は免責、支払額の10%は自己負担。

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8回のテーマ：店舗の影の役者——トイレ

トイレは店舗の影の役者です。お客様から「トイレをお借りできますか」と言われたとき、「どうぞ、どうぞ」と答えますか？それとも「掃除が十分でないのですが、どうぞ」と答えますか？

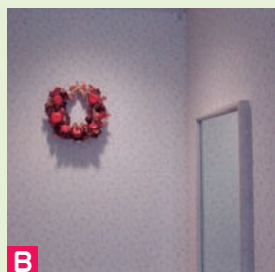
あるビルオーナーは、店舗やオフィスを調べる時「まずトイレを調べる」と言っている程です。

トイレは広さが大きなポイントです。その他天井の高さなどもポイントになります。しかしこれらは、原則としてなかなか変えることができません。快適なトイレにするために、大きな改装をせずに、現状のまま工夫することで変えられることがいろいろとあります。

トイレの表示

トイレ入口のドアに掲げるトイレの表示には様々なものがあります。

「便所」「トイレ」「手洗い所」「Toilet」「化粧室」「^{かわや}廁」その他万国共通のマークや図柄もあります。用を足しているほほえましいキャラクターを下げているところもあります。あなたの店はどれにしていますか。



まず目に付くもの

トイレに入ってもまず目に付くものに、以下のものが挙げられます。

- ・手洗い洗面器具 (写真A)
- ・リースと鏡 (写真B)
- ・便器 (写真C) [注]
- ・花瓶や絵画 (写真D)

[注] 航空機のトイレ・洗面室はコンパクトによくつくられています。



清潔感

トイレや洗面所で最も大切なことは「清潔」ということでしょう。

清潔感を感じさせるには、爽やかな絵や写真、花などをさりげなく飾るのが効果的です (写真D)。

マンションの一角を改造した店舗 (事務所) では、トイレがユニットバスのままになっていること (写真E) があります。これなども殺風景ですから、木炭を置いたり (写真F)、香を焚いたり (写真G) 等の心配りが、ちょっとした話題になるかもしれません。

また、珍しい例で、公共施設のトイレの入口に、人形をケースに入れてディスプレイしているものがありました (写真H)。

競争の激しいコンビニエンスストアやレストランなどでは、「トイレの使用はご自由に」というサービスが最近増えています。このことから考えても、トイレや洗面所は、店の影の役割を担っていることがうかがえます。出掛けたときに、他業種の店舗のトイレを観察してみると、いろいろと参考になります。

