

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.30

特集

地デジに関する基礎知識

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、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 (少額短期保険)

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や賠償責任補償等を行う少額短期保険です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の保険料は、家財保険金額により、12,000円から設定しています。

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

更新料の支払特約と法定更新

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

多様なライフスタイルニーズに遡及可能な 10 坪から 15 坪
「リノベーション最適サイズ」

10 特集

地デジに関する基礎知識

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 ――― 店頭を表示（その2）



今月の表紙・・・・・・・・・・マザー牧場

マザー牧場は、千葉県富津市で、房総半島の山々や東京湾や富士山の雄大な景色が見渡せる鹿野山（かのうざん）にある。予約制でJR君津駅からマザー牧場まで無料送迎バスも運行している。東京ドームの約 60 倍、250 ヘクタールという広大な敷地では、「花と緑と動物、そして人間とのふれあい」というテーマのもとに、豊かな緑、四季の花、愛らしい動物たちとのふれあうことができる。春には、約 300 万本の菜の花が牧場内の斜面を黄色く彩っている。

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

① 貸主Xと借主Yとの間の建物賃貸借契約には、「契約を更新する場合は、Y（借主）がX（貸主）に賃料1カ月分の更新料を支払う」との内容の特約があります。しかし、契約更新の条件が折り合わず、賃貸借契約は合意更新ではなく法定更新と

なりました。この場合、特約に基づいて、貸主Xは借主Yに更新料を請求できるでしょうか。② ①の場合、更新料の不払いを理由として、貸主Xは借主Yとの間の賃貸借契約を解除することができでしょうか。

更新料の支払特約と法定更新

設問①について

問題の所在

更新料の支払特約は、法定更新の場合にも適用があるかが問題となります。

更新料の支払特約は、法定更新の場合にも適用があるとした裁判例

東京地方裁判所平成5年8月25日判決は、更新料について「契約期間満了の場合は、甲（貸主）乙（借主）協議の上更新できるものとし、更新の

場合は更新料として新賃料の3カ月分を甲に支払う」との特約がある建物賃貸借契約につき、「文言のみからすれば、合意による更新を念頭に置いたものとみられないこともない」としつつ、

○賃貸借が期間満了後も継続されるという点では、法定更新も合意更新も異なるところはなく、文言上も、更新の事由を合意の場合のみに限定しているとまでは解されない

いこと

○本件賃貸借の契約書（省略）

では、契約期間が満了しても更新条件についての協議が調わないときは、「引き続き暫定として本契約を履行する」ものとする旨定め（省略）、法定更新の場合にも、契約書の定めが適用されるものとしていこと

○本件賃貸借が期間を3年と

定め、3年ごとの更新を予定して、新賃料を基準とする更新料の支払を定めていることなどからすると、右更新料は、実質的には更新後の3年間の賃料の一部の前払としての性質を有するものと推定されること

○本件のように、当事者双方とも契約の更新を前提としながら、更新後の新賃料の

協議が調わない間に法定更

新された場合には、賃借人が更新料の支払義務を免れるとすると、賃借人との公平を害するおそれがあることなどを総合考慮し、更新料の支払特約は法定更新の場合にも適用があると判断しました。

更新料の支払特約は法定更新の場合には適用がないとした裁判例

一方、東京地方裁判所平成9年1月28日判決は、更新料について「本契約は、賃借人と賃借人の協議により更新することができる。更新する場合は賃借人は、更新料として新家賃の2カ月分を賃借人に支払うものとする」との約定がある建物賃貸借契約につき、○（中略）本件約定は、協議による更新を受ける形でこれ

と同一条項に規定されている

から、合意による更新の場合を念頭において定められたものというべきであり、また、「新家賃」という表現からは、更新時に賃料の増減請求が行われ、そこで新家賃が合意されて更新することが予定されていると解するのが自然であるから、新家賃が定められることのない法定更新は、念頭に置かれていないものというべきである。

○更新料支払の特約を締結する場合の当事者の合理的意思を推測すると、建物賃貸借の場合、合意更新がされると、少なくとも更新契約の定める期間満了時まで賃貸借契約の存続が確保されるのに対し、法定更新されるとその後は期間の定めのないものとなり、いつでも賃貸

人の側から正当事由の存在

を理由とした解約申入れをすることができ。そのため、賃借人としては常時明渡しをめぐる紛争状態に巻き込まれる危険にさらされることになるので、この面をとらえると、更新料の支払は、合意更新された期間内は賃貸借契約を存続させることができるという利益の対価の趣旨を含むと解することができ。

○建物賃貸借の法定更新の際に更新料の支払義務を課する旨の特約は、旧借家法1条の2（借地借家法28条）、同法2条（借地借家法26条）に定める要件の認められない限り賃貸借契約は従前と同一の条件をもって当然に継続

結論

されるべきものとし、右規定に違反する特約で賃借人に不利なものは無効としている（同法6条（借地借家法30条））同法の趣旨になじみなく、このような合意が有効に成立するためには、更新料の支払に合理的な根拠がなければならぬと解されるところ、本件において法定更新の場合にも更新料の支払義務を認めるべき特段の事情は認められない。

設問②について

問題の所在

更新料の支払特約があるにもかかわらず、契約更新に際し借主が更新料を支払わない場合、通常は合意更新はなされません。借主が更新料を支払わない意思を明らかにしているにもかかわらず法定更新になることを嫌って合意更新をする場合もなくはありませんが、この場合には貸主は借主が更新料を支払う意思がない

ことを認識しつつ賃貸借契約を合意更新したことからして、貸主が借主の更新料不払を理由として賃貸借契約を解除することは認められないといえます。

したがって、更新料の不払を根拠として賃貸借契約を解除できるか否かが問題になるのは、実質的には、法定更新の場合ということになります。

（合意更新であることを前提として）更新料不払を理由とする賃貸借契約解除を認めなかった裁判例

東京地方裁判所昭和50年9月22日判決の事案においては、「（更新料）賃料1カ月相当額を支払う」との約定がある建物賃貸借契約で、更新料の不払に基づく契約解除の効力が争われました。

そして、この裁判例は、更新料の法的性格を賃料の前払と解した上で、貸主の借主に対する更新料の支払催告を賃貸借契約を更新する旨の意思表示と解して賃貸借契約は合意更新したとし、借主の更新料不払は、「賃料1カ月相当の少額である」こと、また、「もし更新料が賃料の前払であり、訴外会社（借主）にその支払義務のあることが裁判所により明確にされた場合には訴外会社においてこれを支払う意思を有するものと認められるので、更新料の不払から直ちに当事者間の信頼関係が破壊されたとすることはできず（中略）本件での、更新料の不払のみを理由とする解除は、信義則に反し無効である」と判断しました。

法定更新の場合に更新料の不払を理由とする賃貸借契約解除を認めた裁判例

前述の東京地方裁判所平成

5年8月25日判決は、(更新料

の支払特約が法定更新に適用

されることを前提に) 更新料

の不払を根拠として賃貸借契

約を解除することができると

否かについて、「被告(借主)は、

契約書で定められた更新料の

支払義務自体を一貫して否定

し続けるとともに、本件賃貸

借の存続期間は20年であると

の特異な見解に固執して、原

告(貸主)の更新料の請求に

応じようとしなかったものであ

って、被告の更新料不払は、

賃貸借当事者間の信頼関係を

破壊するものと認めるのが相

当である」として、「被告が更

新料を支払わないことは賃貸

借契約上の重要な債務の不履行であり、解除の原因となると解すべきである」と判断しました。

結論

前述の東京地方裁判所平成

5年8月25日判決は、結論と

して法定更新の場合において更

新料の不払を理由とする賃貸

借契約の解除を認めています

が、単に更新料を支払わない

という事実のみで賃貸借契約の

解除を認めたものではありません。

貸主Xは、借主Yの更新料の不払が賃貸借契約の基

礎たる相互の信頼関係が破壊

するものといえる特段の事情が

ある場合に初めて、更新料の不

払を理由として賃貸借契約

を解除することができるものと

いえます。

主な参照条文

借地借家法26条(建物賃貸借契約の更新等)

- 1項 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6カ月前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ったときは、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。
- 2項 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

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1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え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30条(強行規定)

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、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.3

多様なライフスタイルニーズに遡及可能な10坪から15坪
「リノベーション最適サイズ」

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

賃貸面積10坪から15坪。かつては2DK、3DKのファミリータイプがそのサイズには相応しい仕様(コンテナ)であり、賃料とターゲットテナントのライフスタイルはバランスがとれていた。しかし時代は変わり、子供を育てる現代の20歳代から30歳代の若いファミリーにとって、このサイズはまず住環境として選択肢にはならなくなった。現代のこの層が求める広さは少なくとも15坪から20坪である。

築20年を超える10坪クラスの賃貸住宅は、およそこの時代の変化のなかでターゲットを失い、空室率と賃料低下の問題に直面している。しかし、実はこのサイズには大きな可能性が秘められている。リフォーム以上のコストと勇気をかけて行うリノベーション。行うにあたり、最もリスクが少なく費用対効果の大きいサイズであると私は断言したい。

結婚年齢が高齢化する事により増加した「可処分所得の高いシングルの」、「共働きで生活をエンジョイするDINKS」、そして在宅勤務、あるいは自宅の一室で独立起業する「SOHO生活者」。彼ら新興ライフスタイル組の生活環境に対する固定費(予算)と広さの要望はまさに10坪から15坪クラスの物件に集中している。これらの新たなニーズにどう遡及するか。それがこのクラス特有の選択肢の豊かさであり、起死回生のリノベーションが大逆転を生みだす根拠でもある。

今回のポイント

- 約18畳のリビングルームはこの部屋を中心。こちらを「ハレ」の場として他の場所から差別化する
- 大きなリビングルームには余計な造作家具類は必要ない。必要なのは天然木無垢の床材。ここではチークを採用
- 新建材の床はどんな家具も陳腐な印象にってしまう。反対に無垢の床材は通販の安物家具さえ立派に見せてしまうもの
- 照明器具はスポットライトで雰囲気づくり
- レール状の配線ダクトを天井面に巡らせ、テナントが自由な位置に自由な照明器具を設置できるように
- プラスαの一部屋は、ベッドルームやオフィスとしての利用だけでなく、趣味のスペースとしても活用できるよう、暖かみのある色のタイル張り(土間空間)

ここに挙げた例はまさにその一例である。1LDKの間取りとは様々なライフスタイルを受け入れる魔法の間取りだ。大きなリビングルームは大勢の友人を招いたホームパーティーが可能だし、多少大きなソファを買ってきたつてショールームで見た時と遜色なくすんなりと収まる。一部屋確保されたプライベート空間は落ち着いたベッドルームにするもよし、誰にも邪魔されない仕事場にするもよし。仮に全体を事務所として使うのであれば、リビングルームは執務室、プラスαの一室は会議室や社長室にだつて早変わりする。

AFTER

所在地：東京都渋谷区

対象建物：鉄筋コンクリート地下1階地上4階建て 築28年
全9室の賃貸マンションのうち2室

工事コスト：一部屋当たり約500万円(2007年リノベーション時)

施工対象床面積：約30坪(2部屋分)

工事内訳：内装及び設備関連一式更新、専用設備配管全更新

改修前の募集賃料：2DK 51.9㎡ ¥212,000(共益費込み)

改修後の達成賃料：1LDK 51.9㎡ ¥240,000(共益費込み)



地デジに関する基礎知識

地デジ受信のための施設の改修はお済みですか？

テレビのデジタル化が進んでいます。2006年12月1日に全都道府県庁所在地で地上デジタル放送（地デジ）が開始され、2007年12月末には視聴可能エリアは92%となり、さらに拡大しています。今までのテレビ放送（アナログ放送）は2011年7月24日までに終了し、デジタル放送に移行します。それ以降は、そのままではテレビ放送を見ることはできなくなります。

なぜデジタル化するのか

テレビのデジタル化の大きな目的のひとつは電波の有効利用です。ICT（情報通信技術）活用社会、高度情報化社会の推進のための防災、交通事故防止、携帯電話など様々な分野で有効活用されます。地上デジタル放送は、ハイビジョンの高画質と高音質が楽しめるとともに、データ放送によりニュースや天気予報などの情報がいつでも見ることができます。字幕放送など、高齢者や障害のある方への優しいサービスも充実し、双方向サービスを利用したクイズやアンケートなどの番組に参加すること、電子番組ガイド（EPG）で録画予約も簡単に行うことができます。

地デジ受信可能かどうかの確認

社団法人デジタル放送推進協会のホームページに「エリア情報」があり、それを確認すれば自分の住む場所が地デジが受信できるかどうか分かります。前述のとおり、07年12月の時点で、全国の92%の地域で視聴が可能になっています。

地デジを見るにはどうすれば

一般家庭で地上デジタルテレビ放送を視聴する方法として、地上デジタルテレビチューナーが内蔵されている専用のデジタルテレビで受信する方法と、現在使用しているテレビにデジタルチューナーを接続して受信する方法があります。

アンテナ受信の場合

地上デジタルテレビ放送を見るためには、UHFアンテナが必要となります（次頁参照）。まず、現在UHFアンテナが設備されているかどうか確認してください。UHFアンテナが無い場合は、新設する必要があります。

UHFアンテナがある場合、種類を確認します。UHFアンテナには、「全帯域用」「LM帯域用（13から44チャンネル）」「MH帯域用（31～62チャンネル）」の3種類があります。「全帯域用」であれば問題はありませんが、「LM帯域用」「MH帯域用」については、視聴状況の確認が必要となります。参考までに、ここ4～5年の間に購入されたのであれば「全帯域用」の可能性が高く、アンテナ

ナの両端や同軸ケーブルの防水キャップが黄色になっています。

さらに、アンテナの向きを変えることが必要となる場合があります。

アパート・集合住宅等の共聴設備について

アパート・マンションなどの集合住宅での地デジ受信は、ビル単位での共同受信が一般的です。

UHF帯まで伝送できる施設も多くありますが、東京の一部などでVHF帯しか伝送できない施設も一部あります。地上デジタル放送は、現行のUHF帯の地上アナログ放送と同じUHF帯を使用するため、すでにUHF帯の地上アナログ放送を伝送している共同受信施設では、原則としてそのまま地上デジタル放送も受信できます。

VHF帯しか伝送できない施設など一部においては、アンテナ交換のほか、ブースター（※）などの取付けや調整・交換、配線の改修などが必要な場合があります。※ブースターとは、受信した電波が弱い場合に電氣的に電波を増幅する機器です（写真）。

ケーブルテレビの場合

加入契約料、月額利用料などの費用が掛かりますが、お近くのケーブルテレビ会社に参加し、地上デジタルテレビ放送を見ることが出来ます。ケーブルテレビは、伝送方式により、「バススルー方式」と「トランスモジュレーション方式」があります。所有するテレビで視聴できるかどうかを確認することが重要です。

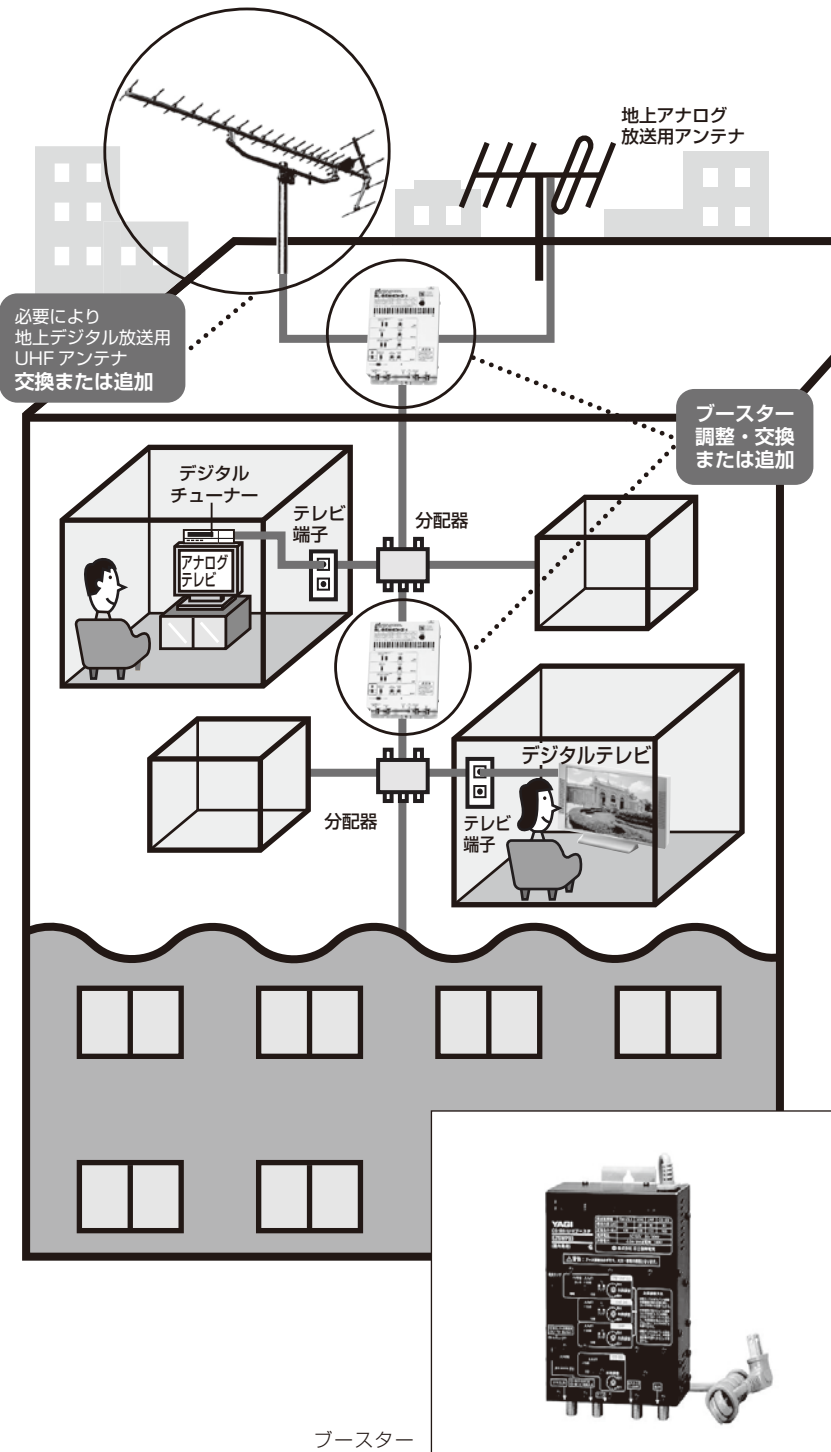
ビルの都市受信障害対策 共同受信の場合

地デジに移行すると、受信障害が解消されることがあります。受信障害が解消された場合は、個別にUHFアンテナを取り付けて地デジを見ていただくこととなります。受信障害が解消されず、引き続き共同受信で見える場合は、UHFアンテナを新たに取り付けるな

どの共同受信設備の改修工事が必要になる場合があります。具体的な改修予定や経費負担については保守・管理業者や受信障害の原因である建物などの所有者にご相談ください。

難視聴解消共同受信の場合

施設の改修が必要になります。詳しくは、現在委託している保守会社にお問い合わせください。



地デジコールセンターナビダイヤル
Tel : 0570-07-0101

平日 9:00~21:00
土・日・祝日 9:00~18:00

IP電話など、ナビダイヤルがつかない方は
Tel : 03-4334-1111

Dpaホームページ
<http://www.dpa.or.jp/>

(社)日本ケーブルテレビ連盟
お客様相談窓口
Tel : 03-3490-3830
(平日 9:30~17:00)

共同施設での受信のご相談は下記までお問い合わせください。

(社)日本CATV技術協会
Tel : 0120-774-673
(平日 9:30~17:00)

● 賃貸不動産経営管理士、4月から前期講習開始

2007年に創設された賃貸管理業に関する不動産業4団体の統一資格「賃貸不動産経営管理士」の08年度前期基本講習が4月から始まる。全国9都市(全10回)で開かれる。

3月3日から募集を開始。

同資格は、全国宅地建物取引業協会連合会、日本賃貸住宅管理協会、全日本不動産協会、日本住宅建設産業協会の統一資格として、発足した。

開催地と日程は次の通り。

東京・4月16、17日▽福岡・4月24、25日▽横浜・5月8、9日▽松山・5月20、21日▽仙台・5月27、28日▽沖縄・6月3、4日▽東京・6月18、19日▽大阪・6月24、25日▽札幌・7月2、3日▽広島・7月14、15日。

受講希望者は、賃貸不動産経営管理士協議会のホームページから仮申し込み書をプリントアウトして申し込む。(2月26日号)

● 構造計算プログラムを正式に大臣認定 国交省

国土交通省は2月22日、建築確認時に手続きを簡略にできる構造計算プログラムを、正式に大臣認定した。認定されたプログラムを使用した場合には、審査機関は法的拘束を受け、35日以内に建築確認の審査をしなければならない。

インプットされたデータとアウトプットされたデータが一致していることを確認するだけで構造計算の審査が終わり、従来のような構造計算書の途中過程を検証する手間が省け、大幅に作業時間が短縮されると見られている。

認定を受けたのは、NTTデータ社製のプログラム。国交省によると、同社は製品として市販する作業を進めているとしている。確認申請で一般に使用されるようになるまでもう少し時間がかかりそうだ。(3月4日号)

● 住宅着工回復基調、1月は120万戸の水準 国交省

国土交通省が発表した1月の新設住宅着工戸数は、前年比で5.7%減の8万6,971戸となった。改正建築基準法の影響が続き、2007年7月から前年比40%を超える大幅な減少が続いていたが、年率換算値でみて119万戸とほぼ施行前の通常月の水準に回復した。減少幅は一時44%に達していたが、4か月連続で回復し、上昇転換まであと一步のところまで来ている。

国交省は、「改正建築基準法の影響は解消に向かいつつあるが、脱したと言えるまではしばらく様子を見る必要がある」となお慎重な見方を示している。

最大で前年比75%まで落ち込んだ分譲マンションの着工も、1万4,343戸(前年比12%減)とほぼ通常月の水準に戻した。

地域別にみると、首都圏の回復が目立ち、7カ月ぶりに2.1%増と増加に転じた。首都圏では、貸家と分譲住宅が同じく増加となっている。(3月4日号)

● 2007年住宅着工、106万戸台に減少 国交省

国土交通省の調査によると、2007年の住宅着工戸数は、前年と比べ17.8%減少し106万741戸となった。同年6月に施行された改正建築基準法の影響で5年ぶりに減少。かろうじて100万戸を超えたが、1967年(99万戸)以来の水準となった。

利用関係別に見ると、貸家が7年ぶりに減少(前年比18.7%減)したほか、分譲マンションも4年ぶりに減少(同29.2%減)した。持家、分譲戸建ても2年ぶりの減少となった。

地域別でも、首都圏・中部圏・近畿圏・その他の地域のすべての地域で、前年と比べ1割から2割減少した。(2月5日号)

● 新会社で少短保険業を4月からスタート 都宅協ファミリー共済

東京都宅地建物取引業協会を母体とする宅建ファミリー共済会(藤田和夫理事長)は、株式会社を設立し、2月4日付で関東財務局に少額短期保険業者登録を行った。社名は「宅建ファミリー共済」(本社・東京都千代田区富士見)。藤田氏が代表取締役を務める。約5,000ある代理店にはファクス機能のついた発券機を設置。独自のシステムで4月から営業を開始する。

賃貸住宅入居者向けの家財保険などを扱う。

同共済会の保有契約数は約45万件。7月をメドに新会社に包括移転する。前年実績は、契約件数20万件・37億円だった。

新システムでは、代理店が発券機から加入申し込み書を送信すると、5分程度で保険契約証兼領収証が出力される仕組みで、パソコンを利用する必要はない。

また、保険料は、全国・全構造一律料率とする。(2月12日号)

● 2007年の全国マンション市場動向、供給は約14%減 不動産経済研

不動産経済研究所が発表した「全国マンション市場動向」によると、2007年に全国で供給されたマンションは、2006年比14.2%減となる13万3,670戸だった。首都圏で18.1%減少したほか、東北で28.4%、中国・四国で27.5%、九州で21.2%それぞれ減少した。

減少の要因として、2007年6月に施行された改正建築基準法の影響により、建築確認の取得期間がこれまで以上に伸びたことのほか、市況の低迷で発売中物件の処理を優先したことなどが挙げられる。また、好調な市況だった2006年時の、価格上昇を期待した「売り渋り」の動きが、07年前半に残っていたことなども影響したようだ。

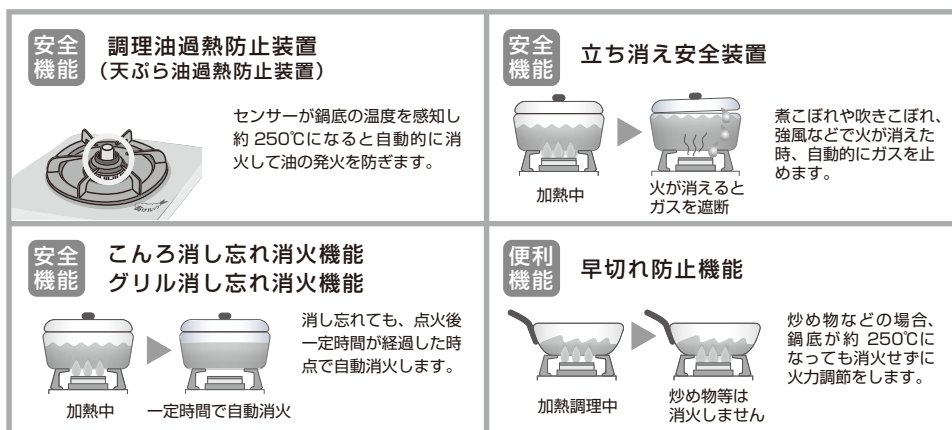
2008年についても、改正建築基準法の影響が本格化することなどから減少する見込み。2007年比8.4%減の12万3,000戸を予想している。(2月26日号)

社団法人日本ガス協会からのご案内

本年4月以降に製造される家庭用ガスコンロ（※）の全口に安全機能（図1参照）が搭載（メーカーの自主基準）される運びとなりました（名称：S i センサーコンロ）。

（※）持ち運びできる1口コンロを除く。

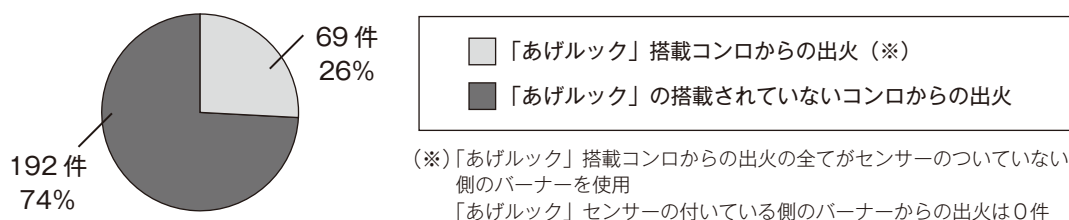
図1 全口センサーコンロ（S i センサーコンロ）搭載の各機能について



家庭用ガスコンロの調理油過熱防止装置（以下「あげルック」という）は、センサーが鍋底の温度を感知し、約 250 度になると自動的に消火する機能で、天ぷら油火災の撲滅のため、平成4年にバーナーの1口に「あげルック」を搭載したコンロが開発され、平成6年より「あげルック」コンロと名付けられ、現在では普及率が6割を超えているものと思われます。

東京消防庁のデータによると、平成18年に発生した261件のガステーブル火災のうち、69件の火災が「あげルック」搭載のガスコンロでしたが、火災原因はセンサーがついていないバーナーを使用したためという結果が出ており「あげルック」の有効性が証明されています（図2参照）。

図2 「あげルック」の有効性



「あげルック」については、すぐにセンサーが反応し火が消えるので不便との意見がありました。このような意見を受け、メーカー自主基準として「早切れ防止機能」（鍋底が約250度になっても消火せずに、温度調節を開始する機能）を、原則、手前側のバーナーに搭載することになりました。

賃貸物件管理業者様、賃貸オーナー様におかれましては、S i センサーコンロへの取替をご検討いただきますとともに、ご自身でガスコンロをお持ち込みになっている入居者の方々の取替につきましてもお薦めいただければ幸いです。

また、入居者の方々への安全の周知（「揚げ物を行う際は『あげルック』装着火口で行う」「揚げ物を行う際は決してそばを離れない」）につきましても、引き続き、よろしくお願いいたします。

賃貸管理業賠償責任保険 最近の事故事例

【対象期間 H19.4.1 ～ H20.1.31】

事故日	事故状況	支払保険金(円)
H19.4	入居前空室点検で、トイレの水の流れが完全に止まる確認を怠っていたため階下へ水漏れ。	約70万円
H19.4	時間制温泉蛇口と風呂ドアを開けっ放しにして入居者が退去していたにもかかわらず、すぐに現場確認を行わなかったため水漏れが発生。	約100万円
H19.4	電機温水器の点検を怠ってしまったため、入居までの約1ヶ月間水が出っ放しの状態となっており、その水道代金の請求。	約20万円
H19.7	台風による強風で駐車場設置看板が駐車中の車両に当たった。	約20万円
H19.9	清掃終了後に水栓を閉め忘れてしまい、階下の入居者所有物に損害を与えた。	約10万円
H19.10	屋根のスノコが腐って排水口を塞いでいたため、豪雨で2F共用部分が水浸しになり階下へ水漏れしたもの。	約20万円
H19.10	店舗敷地内の樹木の枯れ葉が排水口に詰まり、豪雨で店内に浸水したもの。	約30万円
不明	新規入居者が駐車ルールを守らず、被害を受けた入居者が責任を取るよう求めたため、引越費用を支払った。	保険金支払事由に当たらず、対象外
H19.12	キッチンシンクの排水口のふたをしたまま、水道開栓の手続をしたため、シンクから水があふれて階下に被害を与えた。	支払手続き中
H19.12	前入居者が自費でドアを交換した際、電気配線を傷つけており、大雨で漏電が発生したため電気工事代金の請求を受けた。	保険金支払事由に当たらず、対象外
H19.12	物件の入り口にバイク(持ち主不明)が駐輪しており、出入りにくい状況でジャンパーがバイクに引っかかり破れてしまった。	保険金支払事由に当たらず、対象外
H20.1	新入居者の荷物を若干搬入後、室内クリーニングを行う予定が、きちんとその旨をクリーニング業者に伝えていなかったため、業者が前入居者の家財と思い込んで廃棄してしまったもの。	支払手続き中
H20.1	キッチンシンクの排水口のふたをしたまま、水道開栓の手続をしたため、シンクから水があふれて階下に被害を与えた。	支払手続き中
H20.1	空室点検の際、台所シンク天板に穴が開いていて水が漏れる状態となった。原因不明で管理上の責任を問われる。	支払手続き中
H20.1	屋外設置の石油給湯器の水抜きを怠ったため、内部配管が凍結により破断した。	調査中

※本保険は、賃貸不動産管理業協会の全会員を対象にした損害賠償責任保険です。

保険の内容等は、本会よりすでに送付しております「事業のご案内」あるいは本会ホームページをご参照願います。

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。

4月、5月の開催日は以下のとおりとなっております。

日時：平成20年 4月14日(月) 午後1時～4時
4月28日(月) 午後1時～4時
5月12日(月) 午後1時～4時
5月26日(月) 午後1時～4時
電話：03-3865-7031

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10回のテーマ：店頭の表示（その2）

店の中の見せ方

店舗にもいろいろな種類があり、店の中が完全に見えるようにしているもの（完全オープン型）と、全く中が見えないようにしているもの（クローズ型）があります。

また、その中間のもの（セミオープン型）もあります。

最近多いのは、セミオープン型（写真A）で、中を見ることができますが、ちょっと見ただけでは様子が分らないようになっています。

クローズ型も多く、ガラス窓のスペースを全部使って物件を展示している店舗（写真BとC）も少なくありません。

完全オープン型は、物件の展示の方法を工夫して、接客の様子や営業マンの動きがよく分かるようにしている店舗（写真D）です。

写真AからDについて、それぞれ見比べてみると、どれも一長一短で決定的な優劣は決められないようです。



すうせい 趨勢をみる

今から30年～40年前、サービス業（不動産仲介業を含む）の店舗は、ほとんどがクローズ型でした。例えば理容院や美容院は、外からでは、どんなお客さんが居るか分かりませんし、何人居るのかも分かりませんでした。このことは、コーヒー店やパラーなどいわゆる喫茶店も同じでした。

ところが最近はどうでしょう？ 喫茶店に限らず飲食店で1階に店舗を設けているところは、オープン型が多く、理容院や美容院は完全オープン型が目立ちます。

また、同じあっせん業である旅行業も同様の傾向にあります。

一般的にオープン（写真E）、セミオープン（写真F）、クローズ（写真G）の3つのタイプでは、どれが入りやすいのでしょうか。

時代とともに、少しずつ変化がみられ、都会化するほどオープンになっているように感じられます。



入りやすさを考える

オープン型かクローズ型かは難しい問題で、簡単に結論を出すわけにはいきませんが、お客様にとって入りやすい店はどんなタイプかを考えてみることは大切なことだと思います。