

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.33

特集

いざという時に慌てないために

サポート事業のご紹介

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紹介させていただいています。

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

建物倒壊で借主が死亡した場合の貸主・仲介業者の損害賠償義務
定額補修分担金特約の有効性

多様なライフスタイルに応える

8 リノベーションの現場

周辺地域の特性を生かす
～木造アパート再生 その2「nana」～

10 特集

いざという時に慌てないために
コラム：地震は突然やって来ません！

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 ――― 店のコンセプト

今月の表紙・・・・・・・・・・熊野古道



熊野三山（熊野本宮大社、熊野速玉大社、熊野那智大社）という主に3つの大社に向かうルートのこと。紀伊半島南部にあたる熊野の地と伊勢や大阪・和歌山、高野及び吉野とを結ぶ古い街道の総称で、「熊野街道」とも呼ばれている。

熊野三山は紀伊半島南東部に位置し、京の都からも日本各地からも遠いため、大きく分けて3つの経路が開かれた。第1の経路は紀伊半島西岸を進むもので、この経路は、途中で山中を進む「中辺路」と、海岸沿いに進む「大辺路」の2本に分岐する。

第2の経路は紀伊半島の東岸を歩む道で、「伊勢路」。第3の経路は、高野山と熊野三山を結ぶ道で「小辺路」と呼ばれる。

2004年、世界遺産に登録された紀伊山地の霊場と参詣道をはじめ、古道沿いに咲く草花や山里の暮らしなどが見所となっている。

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

建物倒壊で借主が死亡した場合の 貸主・仲介業者の損害賠償義務

Aは、その所有する甲建物の1階の一部屋（以下「本件部屋」といいます）を、宅建業者Bの仲介で、Cに賃貸しました（以下「本件契約」といいます）。本件契約から約1年後、甲建物が所在する地域で大震災が起き（以下「本件震災」といいます）、甲建物の1階が倒壊して1階部分が完全に押しつぶされ、本件震災発生時に本件部屋にいたCが死亡してしまいました（ただし、同じ1階でも他の部屋の方で負傷のみで済んだ方もいました）。

なお、甲建物は、甲建物建築

当時の耐震基準を満たしてお

らず、また、その他、施工上の

不備もありました。しかし、本

件震災は現在の耐震基準をも

上回る揺れの地震であり、仮に

甲建物が建築当時の設計震度

による最低限の耐震性を有し

ていたとしても、甲建物は本件

震災により倒壊していたと思

われます。

この場合において、Cの相続

人Dが、A及びBを被告として

損害賠償を求める訴訟を提起

した場合、AないしBはその責

任を負うことになるのでしょ

うか。

所有者Aの責任について

工作物責任

甲建物は、建築当時の耐震基準すら満たしていなかったことから、建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有しておらず、また、施工上の不備もあったとのことであることから、甲建物には「設置の瑕疵」があったといえます。

したがって、甲建物の所有者であるAは、工作物責任（民法717条1項）に基づき、Dに対し、C死亡についての損害を賠償する必要がある（なお、この場合に所有者が負う責任は無過失責任です）。

予想されるAの反論

しかし、本件震災は現在の耐震基準をも上回る揺れの地震であり、仮に甲建物が建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても、本件建物は本件震災により倒壊していたと思われるので、事情があります。そのため、Cの死亡は、甲建物の設置の瑕疵に基づくものではなく、大震災という不可抗力に基づくものであるから、Aは法的責任を負わないとの反論も予想されます。

しかし、甲建物は結局は本件震災により倒壊する運命にあったとしても、仮に建築当時の基準により、通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は、壁

の倒れる順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で、本件の実際の倒壊状況と同様であったとまでは思われず、実際の施工不備の点を考慮すると、むしろ大いに異なるものとなっていたと考えられ、Cの死亡の原因となった1階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかった可能性もあります。

現に甲建物倒壊によっても本件震災の際に、甲建物1階にいた者全員が死亡したわけではないことを併せ考えると、Cの死亡は、本件震災という不可抗力によるものとはいえず、甲建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件震災とが、競合してその原因となっているものといえます。したがって、前述のAの反論は認められないといえます。

ただし、本件のように、建物の設置の瑕疵と想定外の自然力（大震災）とが競合して損害発生の原因となっている場合には、損害の公平な分担という損害賠償制度の趣旨から、損害賠償額の算定に当

たって、前述の自然力の損害発生への寄与度が割合的に斟酌されます。そして、本件震災の損害発生への寄与度は、甲建物の設置の瑕疵の内容・程度及び本件震災の規模・被害状況等から判断されます（なお、阪神大震災時、同様の事案で自然力（大震災）の損害発生への寄与度を「5割」と認めたものがあります）。

Bの責任について

Bの責任の根拠

DはBの責任の根拠として、「（宅地建物取引業者は）借主との間の仲介契約上、借主の生命を危うくするような建物の賃貸借契約を仲介してはならない信義則上の義務を負っているのに、その義務に反して瑕疵ある建物の賃貸借契約を仲介した」との主張をするものと思われま

検討

しかし、通常、仲介業者は建物

の構造上の安全性については建築士のような専門的知識を有しません。そのため、一般に、仲介業者は、仲介契約上あるいは信義則上も、建物の構造上の安全性については安全性を疑うべき特段の事情の存在しない限り、調査する義務まで負担しているものではないといえます。

結論

したがって、Bにおいて、甲建物が、①通常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在した場合や、②甲建物が通常有すべき安全性を有しない建物であることを知っていた場合には、Bも損害賠償責任を負うこととなりますが、そのような場合以外の場合には、Bは損害賠償責任を負わないとの結論になります。

なお、近年の地震に対する社会的関心の高き、平成16年4月の宅建業法改正で耐震診断の実施の有無が重要事項の対象となったこと等からして、今後、宅建業者が「通

常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在した」場合と判断される事例が出てくることも予想されます。

主な参照条文

民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

- 1項 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

定額補修分担金特約の有効性

事例

甲所有の建物につき、甲と乙は、期間2年、賃料月額6万3000円の賃貸借契約を締結しました。なお、この賃貸借契約には、次の内容の特約がありました(以下「本件特約」といいます)。

第X条「定額補修分担金」

本物件は、快適な住生活を送る上で必要と思われる室内改装をしております。そのために掛かる費用を分担し(中略)賃借人に負担して頂いております。尚、乙の故意又は重過失による損傷の補修・改造の場合を除き、退去時に追加費用を頂くことはありません。

①乙は、本契約締結時に本件

退去後の賃貸借開始時の新装状態への回復費用の一部負担金として、(中略)定額補修分担金を甲に支払うものとする。

②乙は、定額補修分担金は敷金ではないということを理解し、その返還を求めることができないものとする。

③乙は、定額補修分担金を入居期間の長短に関わらず、返還を求めることはできないものとする。

④甲は乙に対して、定額補修分担金以外に本物件の修理・回復費用の負担を求めることはできないものとする。但

し、乙の故意又は重過失による本物件の損傷・改造は除く。

⑤乙は、定額補修分担金をもって、賃料等の債務を相殺することはできない。

そして、本件特約に基づき、乙は甲に定額補修分担金として16万円を支払いました。この賃貸借契約終了後、乙が甲に本件特約が消費者契約法10条によって無効であるとして同額の返還を求めました。

この乙の請求は認められるでしょうか。

問題の所在

賃貸借契約が終了した場合、借主は原状回復義務を負っていますが、原状回復の範囲、その費用について争いが生じることがあります。その争いを回避するために本件特約を締結した場合も、同特約は消費者契約法10条に反して無効とされるのでしょうか。

裁判例

設問と同様の事案において、京都地方裁判所(平成20年4月30日判決)は、次のように述べて、本件特約は消費者契約法10条に違反して無効と判断しました(要旨のみ)。

「賃借人は、民法上、原則として、故意過失による同汚損ないし損耗

部分の回復費用を負担すれば足り、通常損耗の回復費用については、賃料以外の負担をすることは要しないといわなければならない。(中略) 同分担金特約は、消費者たる原告が賃料の支払という態様の中で負担する通常損耗部分の回復費用以外に本来負担しなくてもいい通常損耗部分の回復費用の負担を強いるものであり、民法が規定する場合に比して消費者の義務を加重している特約といえる」。

「本件補修分担金特約は、軽過失損耗部分の回復費用を定額に設定しているところ、形式的に見ると、軽過失損耗部分が同定額を超えた場合には、賃借人に利益となる余地がある。しかし、実質的に賃借人に利益があるというためには、結果的に発生した軽過失損耗部分の回復費用が設定額より多額であったという特段の事情のない限り難しく、少なくとも、定められた分担金額が一般的に生じる軽過失損耗部分の回復費用額と同額程度であることが必要である。本件補修分担金特約に基づく同分担金額は、月額賃料の約2・5倍程度に定められているところ、賃借人に軽過

失があつて、軽過失損耗が発生することは通常それほど多くなく、一般的にその回復費用が月額賃料の2・5倍であると考えことはできない。そうすると、同分担金特約に基づく分担金額は一般的に生じる軽過失損耗部分の回復費用と同額程度とはいえず、また、

本件物件について軽過失損耗部分の回復費用が設定額である16万円を超えたことと認めるに足りる証拠もない。以上によれば、本件補修分担金特約は賃借人である原告にとつて有利であるとまではいえず、かえつて、賃借人に月額賃料の約2・5倍の回復費用を一方的に支払わせるもので、しかもその額の妥当性について消費者である原告に判断する情報がないこと、以上の事実にあわせて通常損耗に伴う回復費用について賃料とは別個に賃借人に負担させるものであることを総合すると、消費者である原告に不利益を負わせるものと評価せざるを得ない。そうすると、本件補修分担金特約に基づいて原告に対し、分担金の負担をさせることは民法第1条第2項に規定する基本原則に反し消費者の利益を一方的に害

結論

最高裁判所は、借主の原状回復義務につき、通常損耗についての補修費用を借主の負担とする特約を設けること自体は認めています、

「賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約(中略)が明確に合意されていることが必要である」と判断しています(平成17年12月16日判決)。

設問における本件特約は「通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されている」との事情も「その旨の特約が明確に合意されている」との事情もなく、実質的に通常損耗の補修を借主の負担とする内容となっており、本

件特約は前述の判例を潜脱するものといえます。

訂正 賃貸不動産管理VOL.32のP6、4段目の19行目「貸主A」とあるのは「借主A」の誤りでした。お詫びして訂正します。

主な参照条文

民法1条(基本原則)

2項 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

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1条第2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年、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。

周辺地域の特性を生かす

～木造アパート再生 その2「nana」～

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

東京都世田谷区。小田急線各駅停車の駅、豪徳寺駅から徒歩2分。新宿までは15分。世田谷にありながら周辺には北条氏ゆかりの豪徳寺や、吉田松陰ゆかりの松陰神社などがあり、下町商店街の情緒と歴史の重みを兼ね備えた含蓄のあるロケーションである。人気エリアの駅近立地ということもあり、現状においては空室を抱える心配はなかった。しかし既存建物は築37年、木造風呂無しの典型的な木賃アパート。近年の不動産投資ブームで再び増加した新築ワンルームアパートとの競合を考えれば今後の賃料は益々下げざるを得なくなる事は明らかであったし、そして何よりも賃料の低下により入居者の質が低下することが懸念された。

募集はすでに1年ほど前に中止されていた。全室が空室となったタイミンで再生計画の検討依頼をいただいた。木造建築の場合、構造体の劣化状況、耐震性能に関する検討がリノベーションコストに大きく影響するため、計画初期段階における現地調査が殊に重要となる。この段階で、まずは建物が再生の価値に値するかどうかを判断するというわけである。調査結果は良好。数箇所の柱に腐食等も見られたが、木造軸組み工法の建物は容易にそのような箇所を新しい部材に交換することが可能である。問題点が判別しやすく、対処策もシンプルなのがこの工法の建物の特徴。劣化状況を判断しにくいRCマンションとは大きく異なる点でもある。

次に商品力（ソフトウェア）再生の検討である。私たちは周辺の町並みと既存建物の関係性に着目した。豪徳寺エリアは小田急沿線である一方、三軒茶屋・下高井戸を結ぶ世田谷線の山下駅も擁している。「都市のローカル線」と言っても過言でない可愛らしい鉄道である。また活気ある商店街。幅員4メートルほどの一方通行の商店街には車はほとんど侵入してこない。存在そのものがアンティークな風呂屋、電気店など古くからの商店たちの中には適度にカフェ、ベーカリーなども数店舗存在する。更には散歩にはもってこいの小さな緑道。このような環境のまっただ中に位置するこぢんまりとした典型的な「木造アパート」の雰囲気は、私たちの目には底知れぬポテンシャルを秘めているように感じられた。

5坪から6坪で目標賃料は7万円台。ターゲットは20歳代の社会人女性。都心で働きたいが同期とはライフスタイルで差をつけたい、単館ロードショー系の映画が好きな個性派OL（下高井戸と三軒茶屋には合わせて3館の名画座があり、下北沢、三軒茶屋には芝居小屋が多く存在する）。

コンセプトと目指すべき世界観は決定した。「おもちゃ箱をひっくり返したような可愛らしい町に佇む小さなアパートマン」である。映画好きの方で

今回のポイント

- ポスト、照明器具などアクセントとなる金属系のディテールにはこだわりを
- バルコニー側の底はC a f eを思わせる布製のオーニング
- 外観のアクセントは道路側の木製窓2つと色彩のみ
- 外構の照明は船舶用などのアンティークなものを採用
- 建物名称は「nana」。部屋名は1／7、2／7（7分の1、7分の2）などの一貫性
- インテリアはシンプルかつ安価でありながらも素材感を重視。杉無垢材のフローリングなど
- 自転車を積極的に利用するライフスタイルが考えられるため駐輪スペースを明示

築37年木造建築の良さを生かすことにより、建築コストは約2500万円に抑えられ、達成賃料は平均7万5000円。周囲の新築マンションとほぼ同等の賃料で募集から4週間で満室稼働した成功物件である。

あればフランス映画の「アメリ」を想像していただきたい。白と紺のペンキで塗り分けただけの外壁もこのコンセプトにおいては味となる。道路に面した2箇所の窓だけはコンセプトのイメージから観音開きの木製窓とし、建物のシンボルとした。設備類は最小限シンプルに抑えながらも、ドアノブ、ポスト、蛇口、照明器具などは遊び心のあるアンティークな物を採用。建物名称もフランス語で小さな女の子を指す「nana」とした。（ちなみに部屋数は7、部屋番号も1／7、2／7）。結果として新築では決して得ることのできない唯一無二の価値が木造アパートに付加されることとなった。

AFTER



建築主：個人

所在地：東京都世田谷区豪徳寺

既存築年・改修年：1971年代（推定）・2008年

企画、設計監理：（株）ブルースタジオ

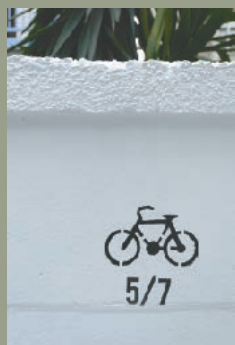
施工：株式会社折原建設

構造：木造在来工法

階数：地上2階

建築面積：59.23m²

延床面積：118.46m²



いざという時に 慌てないために

9月1日は「防災の日」。1923年（大正12年）9月1日に起きた関東大震災の教訓を忘れない等の趣旨で制定されました。最近、各地で地震が発生していることから、改めて管理物件を確認されてはいかがでしょうか。

事前にできる事

阪神・淡路大震災では、死者全体の77%が建物の倒壊による死亡でした（図表1参照）。

近年、耐震偽装問題等で建物の耐震については話題になることもあります。賃貸物件となると物件所有者である貸主の意識が希薄な場合もあります。

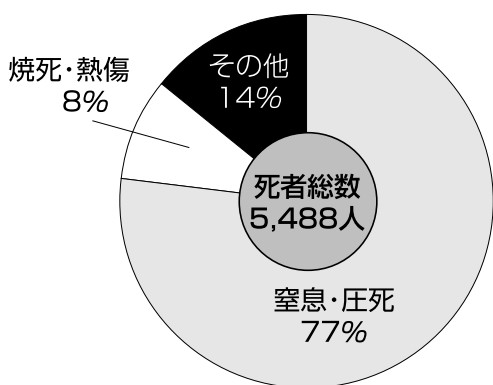
しかし、天災地変であっても、建物が倒壊するなどして死傷被害

が発生し、物件所有者の責任が問われた事例もあります。（P5参照）

よって、管理物件の現状把握（耐震診断）は、貸主と相談のうえで行うとともに、必要があれば補修、補強を実施します。また、共用部分に私物等が放置されていると避難できないこともありますので、日頃の注意喚起が必要です。

次に、社内で緊急時の連絡体制を取り決めておくことも必要です。さらに、事務所内の重要書類、データ等の保管についても十分に配慮が必要です。

図表1 阪神・淡路大震災の死亡原因



『阪神・淡路大震災調査報告 総集編』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会、2000年）、厚生省大臣官房統計情報部「人口動態統計から見た阪神・淡路大震災による死亡の状況」（1995.12）より作成

震災発生時の対応

地震が起こったら、大きな揺れが収まるまで身体を安全を守ります。その後、貸主、借主の安否確認、被害状況の把握をします。

被害状況を確認する際、車での移動が困難な場合もありますので、自転車、バイクが役立つという例もあったようです。

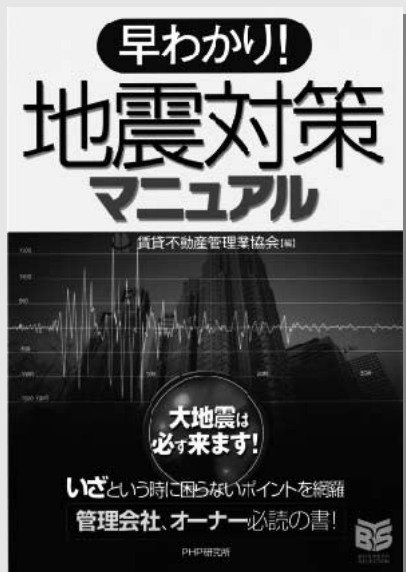
震災後の対応

建物の被害状況により入居の継続、補修、取り壊し等、対応は異なります。

ます。また、不幸にして貸主や借主が死亡している場合もあります。

迅速な対応を求められるケースもありますので、必要に応じて専門家等に相談しながら対処していくこととなります。

以上のような内容を取りまとめた「早わかり！地震対策マニュアル」を平成19年1月に作成し、本会会員の皆様には1部配布させていただきました。本内容は管理業者のみならず、貸主の方にも参考になります。ご注文等は協会ホームページにて受け付けております。



地震は突然やって来ません！

賃貸不動産管理業協会 専務理事 山村 賢司

過去の地震の統計による地震予知（数十年単位）

地震予知の方法には様々な手法があります。「この地方で30年以内に大規模な地震が発生する確率は30パーセントです」との公式発表があります。これが過去のデータ等による予測の精度です。しかし、この予測方法でもエリアを絞れば、例えば東京周辺では関東大震災の経験から、相模トラフの巨大地震が起こる前に

は東京湾南部付近から中部付近にかけて大きな地震が発生し、更にその前には東京湾北部の直下型地震が起こり、その始まりは茨城千葉の地震からだとのデータがあります。現在の千葉、茨城の地震の発生状況からみれば、次は東京湾北部の直下型地震が発生する確率が高まっていることが予測されます。

地震雲による予知（数日単位）

地震雲を見たと言う方がいますが、確かに地震の前には大気重力波が雲に特徴のある形で現れます。すでに研究者が地震学会に発表しておりますが、地上からでは地震雲の判定は難しいのですが、衛星写真で見ると広い範囲にその雲を見ることができます。

私も平成17年3月の福岡県西方沖地震の前には九州北部から秋田県にいたる日本海全体に地震雲が現れており、2週間以内にかかなりの規模の地震が発生する可能性があるということになりました。しかし、地震

雲は規模が大きくなればなるほど広範囲に現れますので場所の特定は困難でした。

この地震雲は衛星画像で見ると漣さざなみのような形をしています。被害がでるような地震の場合は日本全域にです。また、インドネシアのマグニチュード8クラスの地震の場合は台湾あたりまででていました。気象庁のホームページの画像では解像度が低くて判別できませんが、NASAをはじめ、より解像度の高い衛星写真もありますので皆さんも一度ご覧ください。

空間ノイズによる予知（数日単位）

地震は莫大なエネルギーが解放される現象ですから、発生前には自然界や人工的なシステムに様々な前兆現象が現れます。その1つに大地震の前にはAMラジオが雑音（ノイズ）により聞こえなくなったという事例が数多く報告されました。調査の結果、大地震の前には中波帯で通常の数十万倍から数百万倍ものノイズが発生していることが分かりました。これらのノイズを観測する装置を全国に配置し、観測することで大きな地震の前兆をとらえることが可能になりました。地震予知の三要素である（時期、場所、規模）の時期と規模についてはノイズの発生が始まってからのデータ量により、日々規模も時期も予測が変化していきます。

場所の判断は、数カ所の観測点データ発生の同時性で判断することができます。

今私が所属しているNPO法人国際地震予知研究会では、全国に30カ所以上の観測点でデータを集積し、地震雲などのデータを総合的に判断し、会員に地震予測情報を提供しております。

ただ、地震と同じような前兆データが現れても、地殻が一気にずれないで数週間かかった場合は、大きなエネルギーが解放されても人は地震として感じません。予測は外れたことになります。このケースは外れて良かった例ですが、大きな地震発生を1カ月前から認識し地震対策を行えば多くの命が救われます。

地震予測情報を3カ月提供します。「予測情報を第三者には一切開示しません」との言葉を添えて、次ぎのアドレスにメールをお送りください。 メールアドレス：kirineri@npo-iaep.org

不動産投資、年金などの機関投資家減少 証券化協会調査

不動産投資を行っている機関投資家の割合が減少し、2007年度までの参加者拡大の勢いに、やや歯止めがかかっている。不動産証券化協会は、機関投資家の不動産投資に関するアンケートを行い、このほどその結果をまとめた。

年金以外の一般機関投資家では、不動産投資を行っているのは前年度から4%減少し90%になった。2003年から拡大傾向が続いているが、今年度はこれまでの上昇トレンドにやや陰りがみえてきている。

一方、拡大が期待されている年金では、不動産投資を行っている比率が7%減少し35%になった。うち、Jリートへ投資している割合も6%減少し14%になっている。私募ファンドへ出資する基金も減少しているが、一般機関投資家と同様に投資金額では倍程度に増えている。(7月15日号)

価格上昇で収益率増加 東京カンテイ

東京カンテイは新築分譲マンションの独自指標としてとりまとめている「2008年マンションP E R (収益性)とP B R (資産倍率)」をこのほど発表した。P E Rは、分譲マンション1戸当たりの年間賃貸収益でマンション価格を回収できる年数を求めた指標で、低ければ収益性が高く、高ければ収益性が低いことを表す。

マンションの分譲価格が急激に上昇したことで、2008年における首都圏全体の平均P E Rは26.39に上昇し、収益率の低下が続いた。2002年～2004年同期にかけて20ポイント台で推移していたP E Rは、2006年に22.88に上昇。2006年からの上昇幅は3.5で、2年で約3.5年ほど回収期間が長期化した。

今回調査でP E Rが最も低かった(収益率が高かった)のは、2006年の15.37から15.1にP E Rが低下し、同年3位からトップに躍り出た品川駅。約29.5万円の月額賃料で新築平均価格5,349万円を15.1年で回収できる計算となった。(8月5日号)

2007年首都圏ワンルーム供給、過去最多9,210戸 不動産経済研究

不動産経済研究所の調査によると、2007年に首都圏で供給された投資用マンション(ワンルームマンション)は9,210戸(前年比9.8%増)で、調査開始以来最多だったことが分かった。都心部での用地取得難やファンドへの1棟売りなどにより、2004年以降3年連続で減少していたが、2007年は東京23区全エリアで供給が進むなど戸数を伸ばした。

1戸当たりの平均価格は2,419万円(同5.2%上昇)、平米単価は98.9万円(同2.7%上昇)。平均面積は24.47平方メートル(同2.5%拡大)だった。(8月26日号)

「下落傾向」鮮明に 国交省地価LOOKレポート

地価上昇傾向の鈍化・下落の傾向顕著に——。国土交通省の2008年第2四半期（4月1日～7月1日）「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」の結果がこのほど発表された。それによると、7月1日時点の地価下落地点は38地点と、前回調査（4月1日時点）の9地点から大幅に増加していることが分かった。また、3%を超える上昇地点は前回調査では5地点あったのに対し、今回調査では姿を消した。分譲マンション需要の低迷などにより、全国的な地価下落傾向が鮮明となったことがうかがえる。

国土交通省では、「景気の減速、投資環境の変化などを背景に需要バランスの調整が更に進んでいる。内外投資家の動向に留意しながら、今後、地価動向を注視していきたい」とコメントしている。（8月26日号）

13カ月ぶり増加も低水準続く 7月住宅着工

国土交通省は8月29日、7月の新設住宅着工戸数を発表した。

それによると、着工戸数は前年同月比19.0%増の9万7,212戸となった。前年同月比で13カ月ぶりに増加したが、国交省は「2007年6月の建築基準法改正による減少からの反動増によるもの。2006年以前の5年間の平均と比べると1割弱低い水準」と話した。

利用関係別にみると、分譲住宅が前年同月比12.7%増の2万3,941戸。こちらも前年同月比で13カ月ぶりの増加となったが、「全体と同じく、反動増によるもの。不動産会社の倒産が続いていることとの因果関係ははっきり断定できないが、特にマンションの戸数（前年同月比15.9%増の1万4,105戸）を2006年以前の5年間の平均と比較すると全体以上に下回る水準になった」（国交省）としている。（9月2日号）

「住宅ストック形成」に注力 国交省2009年度概算要求

国土交通省はこのほど、2009年度予算概算要求・税制改正要望事項を公表した。

概算要求によると、「住宅ストックの再生と流動化の推進」に450億円、「住宅・建築物の安全・安心の確保」に600億円を割り当てるなど、「住宅ストック形成」や「安全・安心の住生活」の充実を目指す方針だ。

「安全・安心の住生活」の一環として、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる社会づくりにも注力。生活支援サービスなどが提供される高齢者用賃貸住宅の供給促進へ向けた制度創設など、「住宅セーフティネット」の充実のために2,686億円を割り当てている。

また、200年住宅の普及啓発にも、「住宅・建築物における省資源・CO2対策の推進」として300億円を要求。モデルプロジェクトの支援やエネルギー自給型の「ゼロ・エネルギー住宅」など、次世代の低炭素住宅の評価方法や技術基準の開発を推進していく。（9月2日号）

平成20年度会員研修会の開催状況について

本会では、平成20年度会員研修会を7月23日の宮城会場（ハーネル仙台）をかわきりに全国9会場で実施しています。

今回の研修会では、第1部が本会顧問の佐藤貴美顧問弁護士による「相談事例、最新判例に見る賃貸管理業の留意点について」、また、第2部で不動産ビジネスカレッジの講師を迎え「効果的なメール対応と成約率を高める接客」を題材に、2本立てのテーマにより開催しています。

また、会場では、本会が幹旋している住宅用火災警報器メーカー3社（総合警備保障㈱、能美防災㈱、松下電工㈱）によるブースを設置し、器機の見本の展示や説明を行っています。



佐藤弁護士



不動産ビジネスカレッジの牛迫氏

開催日	会 場	実施状況
平成20年7月23日(水)	ハーネル仙台(宮城)	終了
8月5日(火)	アクロス福岡(福岡)	終了
8月18日(月)	(財)北海道自治労会館(北海道)	終了
9月1日(月)	RCC文化センター(広島)	終了
9月10日(水)	アルファあなぶきホール(香川)	終了
9月16日(火)	チサンホテル新大阪(大阪)	終了
10月7日(火)	AP名古屋(愛知)	
10月22日(水)	よみうりホール(東京)	
10月28日(火)	浦添産業振興センター(沖縄)	

無料法律相談のご案内

本会顧問弁護士による電話での無料相談（会員限定）を毎月第2月曜に実施しています。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。

なお、10月の第2月曜と11月の第4月曜は祝日にあたるため、10月14日（火）と11月25日（火）に、それぞれ変更して実施しますのでお間違えのないようお願いいたします。

相談日： 平成20年 10月14日(火) 13:00～16:00
 10月27日(月) 13:00～16:00
 11月10日(月) 13:00～16:00
 11月25日(火) 13:00～16:00
 12月8日(月) 13:00～16:00
 12月22日(月) 13:00～16:00

電 話：03-3865-7031

平成20年住宅・土地統計調査への協力について

総務省統計局では、本年10月1日現在で平成20年住宅・土地統計調査を実施します。

この調査は、住宅等人が居住する建物と、それらに居住している世帯に関する実態を把握し、その状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので、5年ごとに実施されています。

また、同調査は、国や地方公共団体における「住生活基本計画」の成果指標や耐震診断・耐震化率の目標設定など、住宅・土地関連施策の基礎資料として利用されます。

マンション・アパート等の管理人、管理会社、管理組合の皆様におかれましては、「統計調査員」が建物にお住まいの世帯にお伺いした際は、ご協力をお願いいたします。



平成20年住宅・土地統計調査の実施について

～見てくる日本の暮らし住まいから～

総務省統計局
都道府県・市区町村

マンション・アパート等の管理人、管理会社、管理組合の皆様へ

- 総務省統計局では、10月1日（水）現在で、都道府県・市区町村を通じ「平成20年住宅・土地統計調査」を実施します。
- 都道府県知事(又は市町村長)が任命した「統計調査員」が、建物にお住まいの世帯にお伺いした際は、ご協力をお願いいたします。

どんな調査なの？

国が実施する基本的で重要な統計調査です！

- 住宅・土地統計調査は、全国及び地域別の住宅・土地の詳しい実態を明らかにすることを目的として、全国の約350万世帯を対象に行う大規模な統計調査で、昭和23年に開始され、今回が13回目となる調査です。
- この調査は、統計法に基づき、指定統計第14号として国が実施するものです。
- 調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

管理人等はどんな協力をすればいいの？

統計調査員が、建物にお住まいの世帯にお伺いできるよう、ご協力をお願いします！

- 調査実施に先立ち、調査員が、主に9月以降、調査対象となる地域を確認し、居住する世帯にリーフレットを配布します。（調査員は、「調査員証」を携帯しています。）
- その後、調査対象に選定された世帯には、9月下旬以降、住宅・土地統計調査の調査票への記入のお願いに再度伺うこととなります。
- 調査対象世帯には、統計法に基づき、申告の義務が課せられます。
- しかし、オートロックマンションなどについては、厳重なセキュリティなどのため、調査員が建物内に入ること自体が困難なケースも多く、調査が円滑に行われないケースも想定されます。
- そのような場合、調査員が建物内に入り世帯の方にお伺いできるよう、また、当該建物について、居住世帯のいない住宅、建物の構造、敷地面積などをお尋ねすることがありますので、管理人・管理会社・管理組合の皆様のご協力をお願いします。
- また昼間不在がちな世帯などで、調査員が訪問しても面会できない場合には、皆様に居住状況などをお尋ねすることがありますので、同様にご協力をお願いします。

居住者情報を提供しても問題はないの？

統計調査への協力の要請は、法令に基づく正当なものですので、ご協力をお願いします！

- 個人情報保護法第23条第1項では、「個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供してはならない」とされていますが、「法令に基づく場合」は例外となっています。
- 管理人、管理会社、管理組合の皆様にご協力をお願いするのは、統計法第17条に基づく協力依頼であり、個人情報保護法第23条第1項第1号による「法令に基づく場合」に該当しますので、ご協力をお願いいたします。
- もちろん、個人情報は統計法により厳重に保護され、調査関係者が調査で知り得た内容を他に漏らしたりすることは絶対にありません（注）ので、ご安心ください。

■統計法（抄）（指定統計調査の実施に対する協力）

第17条 指定統計調査の実施者が、その指定統計調査を行うに際して必要があると認めるときは、関係各行政機関の長又はその他のものに対し、調査、報告その他の協力を求めることができる。

（注）調査関係者が、職務上知り得た秘密を他に漏らしたり、盗用したときは、統計法の罰則規定に基づき、懲役又は罰金が課せられます。

住宅・土地統計調査コールセンター：0570-08-1001

総務省統計局URL <http://www.stat.go.jp>

※コールセンターは8月16日（土）から開設します。

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13回のテーマ:店のコンセプト(その1)

コンセプトとは

店に入ってくるお客様は、どんなイメージをもっているでしょうか。通常は、何らかの期待をしていると思われます。この期待に応えるための、店の基本的な考え方や接客方法がコンセプトといわれるものです。

店の中に「経営方針」を掲げているところもありますが、外から見て分かってもらうためには工夫が必要です。



A

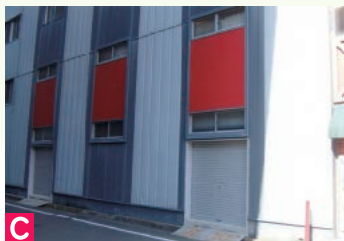
コンセプトのアピール

イギリスの不動産業者は、同じ地域に集中して店舗を構えて営業していることがあります。場所によっては、同じ不動産業者の店が4～5軒並んでいることもあります。このような地域をよく観察すると、店の色がはっきり分かるように外壁が塗られています。

これは、単に店を区別してもらうだけでなく、店のコンセプトもアピールしようとしていることが読みとれます。例えば、写真Aは、駅舎として古い列車を使用していますが、これに色をつけることにより、ソフトで懐かしい感じがでていて、ここにヒントがあります。



B



C



D



E

店の色の使い方

実例はたくさんありますが、最も目立つのは赤でしょう。写真BとCは、入口と窓の一部を赤くした例です。店の中の雰囲気についても何となく想像ができます。

写真DとEは、それぞれ赤と青、赤と緑です。ちょっと洒落た雰囲気が感じられ、店の中では、明るい対応が期待できそうです。

写真Fは、外壁ではなく屋根が青と緑のツートンになっていて、落ち着いた感じがします。



F



G

大切な隣や周辺との調和

他の店と明確に区別され、目立つようなカラーにするのもひとつのコンセプトかもしれませんが、しかし、大切なことは、周辺との調和を考えて色を選ぶことです。

写真Gは、手前はレンガで隣の1階は木ですが、色としてはお互いによく調和がとれていて重厚な雰囲気がでています。歩道との調和もとれています。

店のコンセプトを表の色で表すことにより、お客様に店の印象をもってもらうことを考えてみるとよいでしょう。