

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.35



特集

耐震診断・補強の現場から

CONTENTS

4 法律相談事例詳細解説

給湯管通水工事時の漏水事故と損害賠償責任
内見後の直接交渉契約成立時の報酬請求について

8 特集

耐震診断・補強の現場から
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

賃貸管理業賠償責任保険のご案内



今月の表紙・・・レインボーブリッジと富士山

レインボーブリッジは、東京都の芝浦地区とお台場地区を結ぶ吊り橋で、93年に開通。橋長は798メートル。高速道路と臨港道路（一般道路）・臨海新交通システム（ゆりかもめ）からなる複合交通施設になっている。下層の臨海道路の両外側には歩道があり、季節などにより制限時間は違うが、無料で歩いて渡ることができ、天気がよい日には、富士山を見ることがもできる。



賃貸不動産管理業協会の 更なる発展に向けて

賃貸不動産管理業協会
会 長 伊藤 博

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員各位におかれましては、清新な年を迎えられたことと存じます。

昨年7月に会長就任以来、会員皆様方からのご協力をいただき、事業が円滑に行われて参りましたことにつきまして、この場を借りて御礼申し上げます。

顧みますと、サブプライムローンに端を発した世界金融危機、企業倒産、非正規雇用労働者の解雇等、わが国経済は予断を許さない状況となっております。賃貸不動産管理の現場においても、賃料の滞納、貸主あるいは借主の破産等における対応が増加することも想定されます。このような対応では、手続きを間違えると信用を落とすことにもつながりかねないため、適切な処置が求められます。

本会では、毎月2回の顧問弁護士による法律相談、「相談事例、最新判例に見る賃貸管理業の留意点」等をテーマにした会員研修会の実施、会報誌、ホームページを活用した情報提供を実施してきましたが、今後も実務に役立つ内容を正確にかつ迅速に提供して参ります。

また、本会に入会すると自動的に利用できる「賃貸管理業賠償責任保険」についても、保険適用事由をより拡充し、万一の事故等が発生した場合には速やかな対応を行うとともに、本会を借主・貸主等に周知することを目的としたPRを積極的に展開して参ります。

賃貸不動産管理業を取り巻く環境は目まぐるしく変化をしております。（社）全国宅地建物取引業協会連合会では、賃貸不動産管理業の適正化、健全化を目指し、法的整備に向けた検討を実施しておりますが、今後も皆様とともに信頼される業界となるべく努力をさせていただきます。米国新大統領は、『改革・変化（CHANGE）』を掲げました。本会も皆様を多角的にサポートしていくため、これまでの概念にとらわれることなく、各種事業を柔軟、かつ効果的に実施して参ります。

最後に会員各位におかれましては、ますますのご健勝とご繁栄をお祈り申し上げますとともに、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げます、新年のご挨拶とさせていただきます。

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

給湯管通水工事時の漏水事故と損害賠償責任

Aは、平成14年10月1日以来、Bが所有する3階建ての築40年のビル（以下「本件ビル」といいます）の1階部分を賃借して飲食店を営んでいました。ところが、平成20年12月10日、Aの賃借部分の真上にあたる本件ビルの2階部分を新しく借りて飲食店を営むというCが開店に向けて給湯管の通水工事をしている際に、本件ビルの1階部分の天井部分と本件ビルの2階部分の床下を通じて本件ビルの2階部分に引かれている給湯管（以下「本件給湯管」といいます）の保存の瑕疵と、Cが給湯管の通水工事を依頼したD社の従業員Eの不手際とが相まって、本件ビルの1階部分に漏水して

しまいました（以下「本件漏水事故」といいます）。そのため、○Aが賃借している本件ビルの1階部分の天井・壁及び床が浸水し、Aは天井板・壁紙及び床の貼り替え等の改修工事・ディスプレイの廃棄費用等として30万円を支出し（損害①）、また、○Aは3日間の休業を余儀なくされて約200万円の減収となりました（損害②）。さらに、○本件漏水事故日、Aは予約の団体客を代わりに受け入れてくれた店に謝礼として5万円を支払いました（損害③）。この場合、Aは、「誰」に、「いくら」の損害賠償を請求できるでしょうか。

Aは「誰」に損害賠償請求できるか

B及びCに対する請求について

○工作物責任（民法717条）

AのB及びCに対する工作物責任（民法717条）に基づく損害賠償請求は認められるでしょうか。

○本件給湯管は「土地の工作物」に該当するか

本件給湯管は、直接的には、土地に工作されてはいません。しかし、本件給湯管は、本件ビルの1階部分の天井部分と本件ビルの2階部分の床下部分を通じて本件ビル2階部分に引かれることによって本件ビル2階部分に敷設されていることからすると、本件給湯管は、土地の工作物である建物に附合し、建物と一体のものとして、土地の

工作物に該当するものといえます。

○本件給湯管には「保存の瑕疵」があった

なお、本件漏水事故が、本件給湯管の「保存の瑕疵」とEの不手際とが相まって起きたものであっても、B及びCが、工作物責任を免れる根拠にはなりません。

○B及びCによる本件給湯管の「占有」の有無

Bは本件ビルの2階部分の賃借人として、本件ビルの2階部分を間接占有し、また、Cは同部分の賃借人として同部分を直接占有しています。また、本件給湯管の構造（本件ビルの1階部分の天井部分と本件ビルの2階部分の床下を通じて本件ビル2階部分に引かれることにより敷設されている構造）に鑑みると、B及びCは本件給湯

管を共同支配しており、本件給湯管は、B及びCが共同して占有しているものといえます。

なお、Cから、本件漏水事故の原因となった部分は、Aの賃借部分の天井とBの賃借部分の床下の間であり、「（自分には）本件給湯管の占有意思（及び認識）を欠いている」との反論も予想されます。

しかし、占有の意思は、潜在的、一般的なもので足りると解されていることから、CがBから、本ビルの2階部分を賃借してその引き渡しを受けたことにより、少なくとも、Cが賃借している本ビル2階部分に敷設された本件給湯管を含めて占有する潜在的、一般的な意思を有していたものと認められ、Cの本件給湯管の占有意思に欠けることはないといえます。

D社及びEに対する請求について

Eには、設問の通水工事についての不手際（過失）があったことから、AはEに対し、不法行為責任（同法709条）に基づき、損害の賠償を請求することができ

また、AはD社に対し、使用者責任（同法715条）に基づき、損害の賠償を請求することができ

結論

以上のとおり、Aは、「B」、「C」、「D」及び「E」に対し、損害の賠償を請求することができ

Aは「いくら」請求できるか

Aの損害額

Aは、本件漏水事故と相当因果関係ある損害の賠償を請求することができ

本設問において、損害①と損害②がAが被った損害に当たることが、特に問題はありません。しかし、損害③については、Aが予約の団体客を替わりに受け入れてくれた店に自発的に支払ったものであることからして、本件漏水事故と相当因果関係ある損害に当たるとはいえ

よって、Aが被った損害は、損

害①についての30万円と、損害②についての損害200万円の合計230万円となります。

B、C、D及びEの負う責任

B、C、D及びEは、Aの被った損害合計230万円を連帯して賠償すべき責任を負います（不真正連帯債務。なお、実際に賠償した者は、過失割合に応じて、他の者に求償することができます）。

補足

漏水事故は、何時、何に起因して発生するか予想できない部分があり、また、仮に漏水事故が発生した場合に負う損害は甚大です。したがって、漏水事故に備えて、賃貸建物のオーナーも賃借人も保険を掛けておくべきであると言えます（なお、賃借人は、最終的には損害の賠償を受けることができるとしても、漏水事故発生後すぐに賠償してもらえるかは分からないことから、やはり、保険に入っておくべきと言えます）。

主な参照条文

民法709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

民法715条（使用者等の責任）

ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

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。

内見後の直接交渉契約成立時の 報酬請求について

事例

レストランの運営事業者であるAは、宅地建物取引業者であるBの店頭でC所有の甲建物についての広告（なお、賃料は月額250万円と表示されていた）を見て、Bに甲建物の内見を依頼しました。そこで、BはCに連絡して、平成20年7月1日、C立ち会いの下でAに甲建物を内見させ、その際、AにCを紹介しました（なお、BとAは、甲建物の賃貸借契約の仲介契約に係る書面は交わしていませんでした）。その後、Aは、Bを通さずに、直接Cに連絡して、甲建物の賃貸借契約締結に向けて交渉を開始しました。交渉は難航した

ものの、7回の交渉を経て、AとCは甲建物の賃料月額200万円で合意に達し、同年7月15日、AとCは甲建物についての賃貸借契約を締結しました（以下「本件賃貸借契約」といいます）。なお、本件賃貸借契約が締結される直前である同月13日、AとCが直接交渉していることに気づいたBがAに対し、「直接交渉を停止して当社を通じてCと交渉すること。仮に、直接交渉を継続して甲建物についての賃貸借契約を締結した場合にも報酬を請求すること」を内容とする警告書を発送し、同警告書はAに同月14日に配達されま

した。

この場合、BはAに対し、○本件賃貸借契約締結に関する報酬を請求することが出来るでしょうか、また、○（仮に報酬を請求「できない」との場合）損害の賠償を請求することが出来るでしょうか。○（仮に損害の賠償を請求することが「できない」との場合）いくら請求することが出来るでしょうか。

（なお、本設問においては、BのAに対する請求についてのみ検討することとし、BのCに対する請求については論じないこととします）。

BのAに対する報酬請求の可否

宅地建物取引業者は、宅地建物取引の媒介を依頼された場合、その取引が成立しなければ報酬を受領することができないのが原則です（成功報酬主義）。したがって、Bが本件賃貸借契約を成立させていない本設問の場合、BはAに対し、原則としては、報酬を請求することができません。

しかしながら、

- ① 仲介業者と委託者との間に仲介契約が成立していた。
- ② 仲介業者による仲介行為が存在していた。
- ③ 委託者が仲介業者を排除したとの事情がある。

④委託者が仲介業者の紹介した取引の相手方と賃貸借契約を締結した。

⑤前述④の契約締結が②の仲介契約と相当因果関係にあった。

⑥仲介業者が委託者に対し、④の賃貸借契約締結をもって条件成就とみなす意思表示をした。

この場合には、報酬請求権が発生します（民法130条参照）。

では、本設問において、BはAに対し、民法130条に基づき、本件賃貸借契約締結についての報酬を請求することができるでしょうか。

Aは、Bの店頭の広告を見て、Bに内見を依頼し、内見の際、BからCを紹介されています。これは、Aの依頼により、Bが仲介業務の一部を行ったものに他ならず、遅くとも内見の日である平成20年7月1日には黙示的に甲建物の賃貸借契約についての仲介契約が締結されたといえます（①及び②の充足）。

また、Aは、Bを通さず、直接、

Cに連絡して甲建物についての賃貸借契約締結に向けての交渉を開始し、本件賃貸借契約を締結した（④の充足）ことからして、AがBを排除したとの事情も認められます（③の充足）。

しかし、本件賃貸借契約締結に向けての交渉は難航し、15日間の間に7回もの交渉を経て賃料が月額250万円から200万円に引き下げられ、やつと、本件賃貸借契約が締結されたことからすると、本件においてBが仲介活動をそのまま行っていたら本件賃貸借契約と内容の賃貸借契約の締結に至った蓋然性が高いとは言えず、本件においては、本件賃貸借契約の締結がBとAとの間の（黙示の）仲介契約と相当因果関係があるとはまでは言えません（⑤を充足せず）。

結論

以上から、BはAに対し、本件賃貸借契約締結の仲介に関する報酬を請求することはできないとの結論にならざるを得ません。

損害賠償請求の可否

BとAとの間には、前述のとおり、（黙示の）仲介契約が成立しており、Bは、本件賃貸借契約が成立した際には、仲介手数料を取得することができるとの期待権を有していました（民法128条）。そして、AがBを排除してCと直接交渉してBが仲介業務を行えないようにして本件賃貸借契約を締結したことは、Bの期待権を不法に侵害したものであるといえます。

よって、BはAに対し、不法行為に基づき、損害賠償を請求することができると言えます。

損害額について

では、Bの損害額はいくらでしょうか。

この場合の明確な損害額の基準はありませんが、B自身が仲介業務を継続した場合の甲建物についての賃貸借契約成立の可能性の程度、本件賃貸借契約締結についてのBの寄与度、本件賃貸借契約の月額

賃料額が200万円であること等を勘案すると、200万円の半額の100万円程度が相当と思われます。

主な参照条文

民法128条（条件の成否未定の間における相手方の利益の侵害の禁止）

条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき相手方の利益を害することができない。

民法130条（条件の成就の妨害）

条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。

耐震診断・補強の現場から

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）

倒壊の危険度を試算すると

国土交通省が2001年8月に発表した「密集住宅地域における耐震改修の推進に向けて―丈夫な家は街を救う―」（調査対象地域＝東京、横浜、長野、静岡、京都、大阪から選んだ10地区）によると、実態調査をした建物1万棟のうち木造住宅が83%、そのうち旧耐震基準で建てられたのは72%でした。そして、耐震診断の結果、大地震により倒壊の危険が高い建物が24%、倒壊の恐れのある建物が42%と、およそ3分の2がかなり危険度の高い建物だという結果を明らかにしています。

一方、木耐協の試算によると、倒壊の危険の高い木造住宅は全国で1193万戸と推定しています。また、実際に木耐協が2006年4月1日～11月30日までに行った耐震診断の調査結果では、全国の5876件（平均築年数26・4年）のうち、「倒壊または大破壊の危険」がある家屋は61・7%と半数以上を占め、「やや危険」の23・1%と合わせると84・8%が耐震性に不安があることが分かりました。

1981年以降の新耐震基準の家屋（2827件、平均築年数16・9年）についても、「倒壊、または大破壊の危険」が47・1%、「やや危険」が26・3%となっており、70%以上が耐震性に不安があるという結果が示されています。

大地震のたびに耐震基準を強化

住宅を建てる際に守らなければならない耐震基準については、建築基準法で規定されています。建築基準法は、安全で安心して暮らせる社会を築くために建築物に関する最低限の基準を定めた法律で、

	地震年表	建築基準の変遷
1940		
1942		1920年 市街地建築物法施行
1944		1924年 市街地建築物法の大改正
1946		
1948	1948年 福井地震 (M7.1)	
S25 1950		1950年 建築基準法制定 壁量の規定
1952		
1954		
1956		
1958		1959年 建築基準法改正 壁量の強化
S35 1960		
1962		
1964	1964年 新潟地震 (M7.5)	
1966	1965年 十勝沖地震 (M7.5)	
1968		
S45 1970		1971年 建築基準法改正 基礎の布基礎化
1972		
1974		
1976		
1978	1978年 宮城県沖地震 (M7.4)	
S55 1980		1981年 建築基準法改正 壁量の再強化
1982		
1984		
1986		
1988		
H2 1990		
1992		
1994	1995年 兵庫県南部地震 (M7.3)	
1996		
1998		
H12 2000	2000年 鳥取西部地震 (M7.3)	2000年 建築基準法改正
	2001年 芸予地震 (M6.7)	
	2003年 三陸南地震 (M7.0)	
	宮城県北部連続地震 (M6.4他)	
	十勝沖地震 (M8.0)	
	2004年 新潟県中越地震 (M7.5)	
	2005年 福岡県西方沖地震 (M7.0)	
	2007年 能登半島地震 (M6.9)	
	新潟県中越沖地震 (M6.8)	

1950年に制定されました。その後時代に応じた基準を柔軟に盛り込む改正が何度か行われてきましたが、耐震基準の改正は地震被害による経験と深く関係しています。

1981年の大幅改正は、1978年の宮城県沖地震の教訓を反映させたものです。また、2000年にも改正が行われましたが、これは1995年の阪神淡路大震災の教訓が反映されたものです。

建築された年数で耐震性を判断すると、1つ目のポイントとして、「1980年5月以前か6月以降か」で分かれ、2つ目のポイントとして「2000年5月以前か、6月以降か」で分かれます。改正のたびに耐震基準が強化されてきたことにより、新しい住宅ほど耐震性が強くなっているのです。

基礎に関する規定

1971年の改正により、それまでは底盤のない基礎でもよかったものが、コンクリート造または鉄筋コンクリート造の布基礎とすることが規定されました。これによって重い建物を支えるより強固な基礎が最低基準となったのです。そして、2000年の改正では、地耐力に応じた基礎構造が規定さ

れています。これは、基礎を地盤が直接支持するために、地盤の性質や建物の規模を考慮して基礎構造を強固なものにするというものです。

壁の量に関する規定

壁の量とは、簡単にいえば「床面積1㎡当たり求められる必要壁量」のことです。建物の必要壁量に関しては建築基準法の制定時に規定されましたが、その後の地震被害の教訓を踏まえ、1959年、1981年の2回、改定が行われてきました。たとえば、屋根の軽

い2階建ての場合、現在では1階の必要壁量は「29」、2階の必要壁量は「15」となっています。

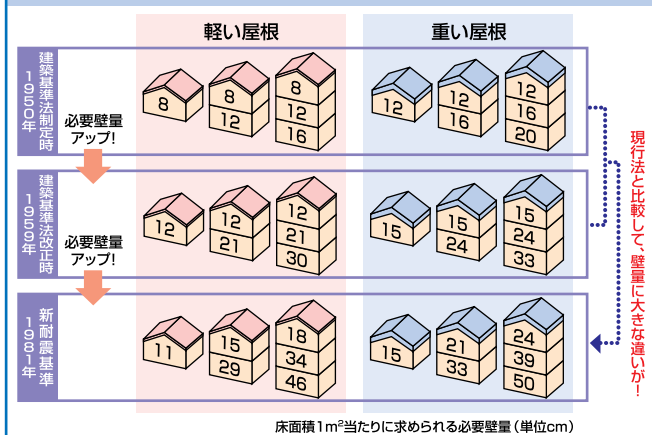
壁の配置バランスに関する規定

1950年の建築基準法制定時には、「はり間方向およびけた方向に、釣り合いよく配置しなければならぬ」と規定されていた。しかし、「釣り合いよく」という文言の基準が定かでなかったために、結果的には壁の配置レイアウトは自由なものとなっていました。しかし、2000年の改正では、①偏心率30%以内である

必要壁量規定の変遷

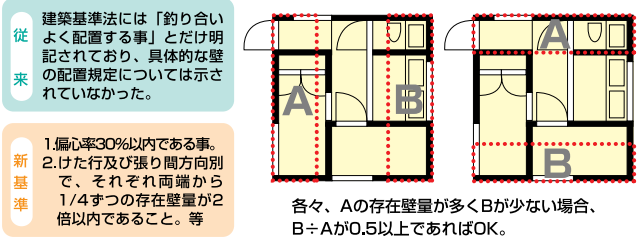
(改正の度に壁の量の規定が増えています)

建物の必要壁量に関しては、建築基準法制定時に規定されましたが、その後の地震災害の教訓を踏まえ、1959年、1981年の2回改定が行われてきました。



木造軸組みの設置基準 (2000年：建設省告示1352号)

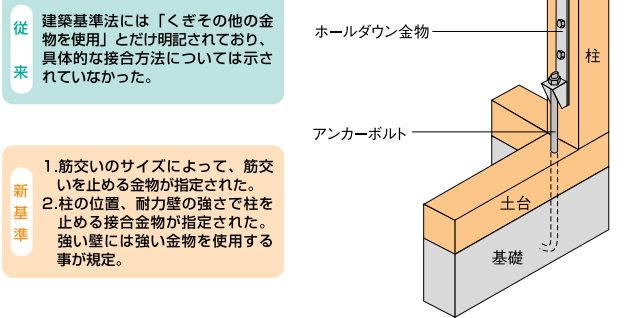
(壁の配置バランスが具体的に定められました)



木造の継手及び仕口の構造方法

(2000年：建設省告示1460号)

(各接合部の接合方法が具体的に定められました)



こと、②けた行およびはり間方向別で、それぞれ両端から4分の1ずつの存在壁量が2倍以内とすることなど、初めて壁の配置バランスが規定されました。

偏心率とは次のように計算されます。建物の重さの中心を「重心」、強さの中心を「剛心」と呼びますが、地震が起こると剛心を支点にして重心側が揺れるという現象が生じます。この重心と剛心のずれを「偏心」といい、どれくらいずれるかが「偏心率」です。偏心率が大きければ大きいほど揺れも大きくなります。一般的に偏心率が30%を超えると建物の地震に対する強度

は著しく低下するといわれています。そのため、壁の配置バランスを整えることが耐震対策の大きなポイントとなります。

接合部や筋交いに関する規定

土台と柱、柱と梁などの接合部については、1950年の建築基準法制定時には、「くぎその他の金物を使用」とだけ明記されており、具体的な接合方法については示されていませんでした。筋交いとは、土台と梁、柱の四角い壁面に斜めに入れる板棒のことで、筋交いを入れることによって横からの圧力に強くなり、いわゆる耐力壁としての機能を果たします。制定当時はかすがいで留める例が多く、その後は平金物やホルダウン金物が使われてきましたが、2000年の改正では、①筋交いのサイズによつて筋交いを留める金物を指定、②柱の位置、耐力壁の強さで接合金物を指定する、など強い壁には強い金物を使用することが規定されました。

既存不適格建築物

建築基準法は改正のたびごとに規制も強化されてきています。住

宅の耐震基準もその1つです。しかし、ある時点で建てた家は、その後に法律が改正されると改正後の法律に適合しないことになります。そこで、基準法では適用除外項目を設けて、改正時点ですでに建築されている家は建築した時期の基準に適合していればよいとしています。これが「既存不適格建築物」といわれるものです。

つまり、建築基準法は2000年にも改正されていますから、それ以前に建築された家はすべて既存不適格建築物に該当しますが、法律上は適法とされ、違法建築ではありません。

ただし、増築をする場合には、その時点で既存不適格建築物の扱いがなくなり、既存部分も含めて現行の規定に適合させなければなりません。

耐震診断の必要性

木造住宅の耐震基準は、前述のように建築基準法の改正のたびに強化されてきましたが、2000年以前に建てられた家屋の方が圧倒的に多く、これらの家屋は大地震によつて何らかの被害を蒙る可能性が大きいといえます。

ここでは建築年と建築基準法の

改正との関連で、耐震診断をする際の目安を示しておきます。

1950年以前の住宅	耐震診断をして補強計画を考えるよりも、建て替えた方がよい
1950年～1970年の住宅	現行の建築基準と大幅に異なっているため、専門家によるチェックが必要
1970年～1980年の住宅	壁量不足の可能性が大きいと思われるため、専門家によるチェックが必要
1980年～1999年の住宅	壁量は十分であるが、接合部や壁の配置バランスの改善が必要となる可能性がある

実際の現地調査

ここでは耐震診断でどのような調査を実施するのかを説明します。

①建物の概要・建物の仕様を調査します。

建物の構造や築年数、屋根の情報などの概要の確認と、外壁材、接合部、床の仕様といった建物の基本的な情報を確認します。

②地盤・地形・基礎の調査および劣化状態の調査を行います。

建物周辺の地盤・地形の状態を

調査するとともに、建物の基礎の状態や劣化の状態等を調査します。

劣化調査においては、建物の各部位のはがれ、亀裂、ずれなどを詳細に調査するとともに、建物の傾き等についても調査します。

③平面図作成

建物の間取りや建物内に配されている壁の状態、また筋かいの仕様等を確認します。

また、必要に応じて小屋裏・床下に潜つての調査も行います。



④耐震診断書の作成

現地調査で確認したデータをもとに、耐震診断ソフトを用いて耐震診断書を作成します。また、必要に応じて耐震補強プラン等も作成します。

診断結果

計算によって求められる上部構造評点と地盤・基礎の注意事項をあわせて、その家屋の耐震診断結果となります。上部構造評点は下記の4項目で評価されます。

- 1.5以上
倒壊しない
- 1.0以上1.5未満
一応倒壊しない
- 0.7以上1.0未満
倒壊する可能性がある
- 0.7未満
倒壊する可能性が高い

1・0未満の場合には、大地震時に建物の安全限界変形角（建物が倒壊しない程度の変形）を超え、倒壊の可能性があることを表しています。

補強の方法

耐震診断結果をもとに補強計画を立て、補強工事を実施します。ここでは一般的な補強方法を紹介합니다。

基礎の補修

基礎の補修には、ひび（クラック）の補修や無筋基礎の有筋化などがあります。

① ひび（クラック）の補修

ひび割れが生じている箇所にエポキシ樹脂を注入して塞ぎます。

② 無筋コンクリート基礎の有筋化

既設の無筋基礎の外側に、鉄筋コンクリート造の基礎を抱きあわせ、一体化して補強します。

壁の補強

壁を補強するといっても、闇雲に壁を強くするのでは偏心率（壁の配置バランス）は改善されません。

必ず、耐震診断の結果から補強の必要な箇所を割り出し、的確な位置に的確な強度の壁を補強する必要があります。

① 筋交いを入れて補強する

梁から土台の間に筋交いを入れる

ことで、バランス・耐力を向上します。

② 構造用合板を用いて補強する

筋交いを入れる場合と同様、壁の耐力を向上します。最近では梁・土台の加工が必要ない補強方法もあります。

③ 開口部を減らして新しい壁を増やす

壁を増やすことでバランスを改善します。隅部を壁にすると、一層効果的です。

接合部補強

壁が強くなることで、接合部の引き抜けが起こりやすくなります。それを防止するために、ホルダー金物などの金物を使用し、柱

と土台、柱と梁を緊結します。壁補強時に接合部補強をあわせて実施するのが一般的です。

土台・柱下の改善

土台が腐朽または蟻害を受けている場合や、柱下が痛んでいる場合など、土台の取り替えや柱根継ぎを行う必要があります。なお、取り替え材には必ず防腐・防蟻処理を行います。また、腐朽・防蟻対策として、床下に調湿炭を敷き詰めることも効果があります。

屋根の軽量化

重量のある日本瓦を、軽量な材質に取り替えることも、耐震性の向上に有効です。

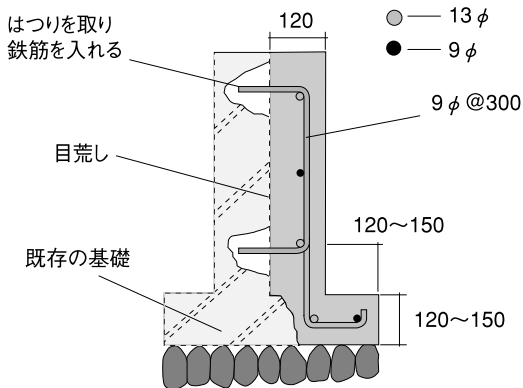
ひび（クラック）の補修

ひび割れが生じている箇所にエポキシ樹脂を注入して塞ぎます。



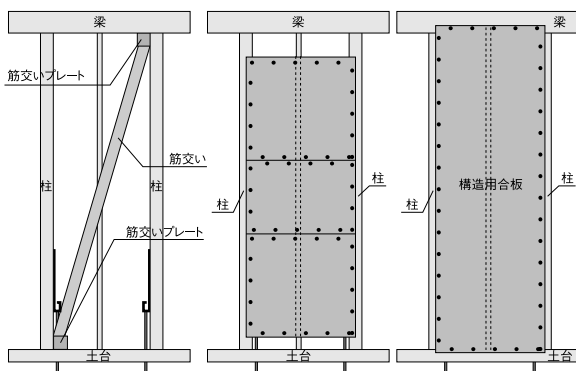
無筋コンクリート基礎の有筋化

既設の無筋基礎の外側に、鉄筋コンクリート造の基礎を抱きあわせ、一体化して補強します。



筋交いを入れて補強する

梁から土台の間に筋交いを入れることで、バランス・耐力を向上します。



構造用合板を用いて補強する

筋交いを入れる場合と同様、壁の耐力を向上します。最近では梁・土台の加工が必要ない補強方法もあります。

不動産市場に緊急融資、中堅の資金繰り支援 国交省

国土交通省は12月15日、麻生総理の指示を受け、検討を続けていた「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」をまとめた。

金融危機などにより、資金繰りが悪化している住宅・不動産事業者の救済を目指す。その1つとして、Jリートをはじめとした健全な事業を営む事業者へ融資を行う。

融資は金融秩序の混乱や大規模災害発生時などに実施する日本政策金融公庫による「危機対応円滑化業務」の枠組みを活用する。同業務は、既に12月11日から今年度予算660億円を財源として、資金繰りの悪化をきたしている中堅企業を対象に、実施している。

危機対応円滑化業務の実施方針では、1事業者当たりの融資額について上限を20億円としているが、今回はその上限を定めずに融資する。

660億円としている予算についても、2次補正予算などで拡充する方針だ。実施期間は2010年度末までとする。

融資についての相談は、日本政策金融公庫の信用供与を受けて貸し付けなどを行っている指定金融機関「日本政策投資銀行」の全国の相談窓口で受け付けている。

一方、住宅取得者に対しては、住宅金融支援機構を通じて、金利優遇を拡充する。

省エネルギー性やバリアフリー性、耐震性などのいずれかに優れた新築住宅取得者の金利について、0.3%に引き下げる優遇期間を、現行の5年から10年に延長する方針だ。

また、優遇対象には中古住宅も追加する。2009年1月5日から、リフォームなどにより、省エネルギー性能もしくはバリアフリー性能について、一定性能を備えたものは優遇措置（当初5年間、金利0.3%）を受けることができる。（12月23日号）

資格者累計登録1万5,000人に 賃貸不動産経営管理士

全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、日本住宅建設産業協会、日本賃貸住宅管理協会で構成される賃貸不動産経営管理士協議会はこのほど、2008年度に17回実施した賃貸不動産経営管理士「基本講習」修了試験結果を発表した。

それによると、申し込み者は3,507人、受験者は3,319人、受験率は94.6%、合格者は2,690人、合格率81%となった。

合格者は登録講習を修了することで、賃貸不動産経営管理士として同協議会に登録される。今年度末には同資格者が累計で1万5,000人を超える見込み。

来年度の講習日程は、2月中に同協議会のウェブサイトで発表する予定。（12月23日号）

「200年住宅法」が成立、流通市場活性化へ

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（200年住宅法）」が11月28日、参院の全会一致で可決、成立した。同法は住宅の超寿命化を図るため、住宅を長期に良好な状態で使用するための措置などを講じた〈長期優良住宅〉を認定。社会資産となる良質な住宅ストックを供給することで流通市場の活性化を図る。また環境負荷の低減や、国民の住宅取得負担の軽減も目指す。

自民党税調は認定住宅を対象とした投資型減税の創設を検討している。登録免許税、固定資産税、不動産取得税などについての税負担額を一般住宅以下に抑制し、普及を図る。（12月9日号）

減税、過去最高水準に 与党税制改正大綱決まる

与党「税制改正大綱」が12月12日、まとまった。

政府が10月30日に公表した「生活対策」の中で、過去最高水準に引き上げると謳った「住宅ローン減税」について、一般住宅は2009年～2010年までの入居者を対象に、最大500万円を控除する。

11月28日に成立した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（200年住宅法）」で認定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた「長期優良住宅」は最大600万円を控除。2009年～2011年までの入居者を対象としている。

いずれも、現行の160万円からは大幅に拡充。特に、長期優良住宅への住宅ローン控除は、1999年1月～2001年6月までの入居者に実施した最大控除額587.5万円を上回り、過去最高額となった。（12月16日号）

	居住年	控除期間	控除対象借入限度額	控除率	最高控除額
現行制度	08年	10年間 もしくは 15年間	2,000万円	10年の場合 1～6年目 1.0% 7～10年目 0.5%	160万円
				15年の場合 1～10年目 0.6% 11～15年目 0.4%	
一般住宅	09年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
	10年		4,000万円		400万円
	11年		3,000万円		300万円
	12年		2,000万円		200万円
	13年				
長期優良住宅	09年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
	10年			1.0%	400万円 300万円 200万円
	11年		4,000万円		
	12年		3,000万円		
	13年				

平成20年度「賃貸不動産経営管理士基本講習」実施結果について

業界統一資格として一昨年創設された「賃貸不動産経営管理士」の平成20年度基本講習が全17回開催されました。実施結果は以下のとおりです。

	会場	日程	受講者数		会場	日程	受講者数
1	東京	4/16・4/17	269名	10	広島	7/14・7/15	158名
2	福岡	4/24・4/25	180名	11	東京	9/11・9/12	288名
3	横浜	5/8・5/9	260名	12	大宮	9/18・9/19	180名
4	松山	5/20・5/21	58名	13	京都	10/2・10/3	147名
5	仙台	5/27・5/28	172名	14	金沢	10/9・10/10	101名
6	沖縄	6/3・6/4	109名	15	名古屋	10/14・10/15	275名
7	東京	6/18・6/19	246名	16	大阪	10/28・10/29	229名
8	大阪	6/24・6/25	231名	17	東京	11/4・11/5	259名
9	札幌	7/2・7/3	157名				3,319名
実施回数	申込者	受験数	受験率	合格者	合格率		
17回	3,507名	3,319名	94.6%	2,690名	81.0%		

平成21年度「賃貸不動産経営管理士基本講習」申込みについて

平成21年度基本講習日程（前期）が下記のとおり決定いたしました。

3月10日（火）午前10時から、申し込み方法等を賃貸不動産経営管理士協議会ホームページに掲載します。

この資格は、賃貸管理業の実務を行う上で必要となる知識・技術の習得を目的としております。

基本講習はどなたでも、登録講習は主任者又は実務経験3年以上あればそれぞれ受講できますので、この機会に是非資格取得をご検討下さい。

なお、その他の開催日程等については、随時協議会ホームページに掲載いたします。

賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ
URL <http://www.chintaikanrishi.jp/>

基本講習（前期）	（日程）	（会場）	（定員）
	5月18日（月）～19日（火）	東京・全国都市会館	290名
	5月25日（月）～26日（火）	福岡・福岡商工会議所	180名
	6月3日（水）～4日（木）	横浜・ワークピア横浜	200名
	6月18日（木）～19日（金）	大阪・チサンホテル新大阪	240名
	7月2日（木）～3日（金）	東京・全国都市会館	290名

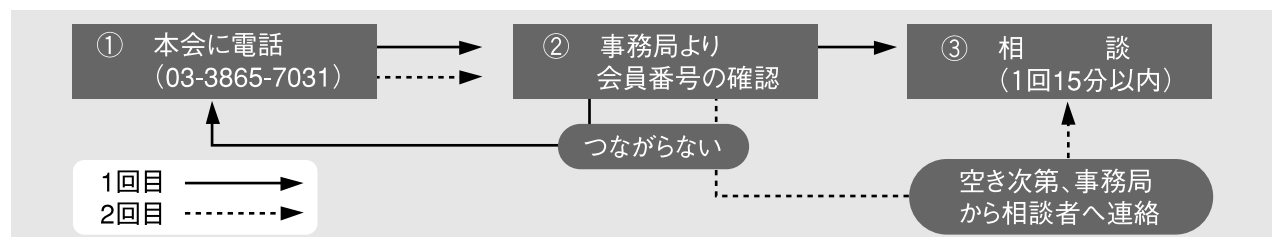
無料法律相談（会員限定）のご案内

《相談日》平成21年2月9日（月）、23日（月）／3月9日（月）、23日（月）／4月13日（月）、27日（月）

《時間》13:00～16:00

《相談内容》賃貸管理に関するもの

《相談までの流れ》



※電話相談の事前予約は受け付けておりません。予めご了承ください。

※開始直後は大変込み合うため、つながらない場合があります。お時間を置いてお電話下さい。

貸貸管理業賠償責任保険

【保険適用事由】		通知日（受付日）		年	月	日
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、自己所有物件およびサブリース物件のうち共用部分及び空室の管理に起因して他人の生命もしくは身体を害し、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、自己所有物件およびサブリース物件の入居者の個人情報漏えい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違反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		通知者氏名		賃管協会受付		
		(TEL		)		
会員番号	免許番号	商号又は名称		代表者氏名		
事務所所在地		(TEL				
事故発生日 (損害賠償提起日)	年 月 日	損害賠償提起の相手方	氏名			
賃貸管理委託契約締結日	年 月 日		住所	(TEL		
損害賠償形態	上記【保険適用事由】のうち、()に該当する。					
事故発生の具体的な経緯						
事故発生の原因						
物件所在地						
物件の種類	土地・戸建・マンション・アパート 住居・店舗・事務所・()	物件の別	賃貸管理物件・自己所有物件 サブリース物件			
相手方の特記事項						
損害賠償金額の見通し						
事故確認資料	1.賃貸不動産管理委託契約書 2.損害額証明書類 3.示談書 4.()					
賃貸不動産管理業協会使用欄						
第一次判定	対象・対象外・審査会付議					

保存版

「賃貸管理業賠償責任保険」

賃貸不動産管理業協会会員全員を対象にした
損害賠償責任保険です。
保険掛け金は年会費に含まれています。

サブリース物件も対象になりました
平成21年2月スタート



用語の定義

サブリースが対象となるとともに、物件の定義が明確に。

- 賃貸管理物件 被保険者が賃貸業務委託契約その他類似契約により他人の代理として賃貸管理および運営する賃貸建物およびそれに付随する土地または、駐車場をいいます。
- 自己所有物件 被保険者が他人（入居者）と締結する賃貸借契約より賃貸管理および運営する被保険者所有の当該賃貸建物およびそれに付随する土地または、駐車場をいいます。
- サブリース物件 建物の所有者が被保険者に対し賃貸する目的で賃貸し、当該建物を被保険者が他人（入居者）に転貸し賃貸管理および運営する賃貸建物およびそれに付随する土地または、駐車場をいいます。

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、自己所有物件およびサブリース物件のうち共用部分及び空室の管理に起因して他人の生命もしくは身体を害し、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、自己所有物件およびサブリース物件の入居者の個人情報漏えい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違反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）。

保険不適用事由

次のような事由につきましては、保険適用事由に当たりません。

- 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保険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.宅建業法第35条に規定する重要事項の説明に係る損害賠償請求
- ホ.宅建業法第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）等

※保険不適用事由（被保険者の犯罪行為に起因するもの、宅建業法35条・37条に係る損害賠償請求等）が別に定められています。詳細は「事業のご案内」をご覧ください。

てん補限度額

○てん補限度額	1事故（1請求）につき	500万円
	保険期間中（1年間）につき	500万円
○自己負担額		1万円

※1年間に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

保険適用のための条件
（重要）

○管理委託契約書の締結

賃貸人と会員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、同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。本会作成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（鍵の取替え等につきましては、特約で定めてください）。

○事故報告書の提出

事故報告書（裏面、P15に掲載。コピーしてお使いください）に必要事項を記入して当協会宛にFAXして頂きます。また、事故の状況等により、損害額を確認するための資料等が必要な場合があります。