

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.36



特集

貸家における耐震診断・耐震補強について

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 無料法律相談の実施状況について

8 特集

貸家における耐震診断・耐震補強について

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）

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・・・・・・・・・・佐倉ふるさと広場

佐倉ふるさと広場は、東関東自動車道佐倉 I C から車で30分の千葉県佐倉市にある。毎年4月中旬に開催される「チューリップまつり」は多くの人で賑わい、約130種類、50万本のチューリップを見ることができ、販売もしている。佐倉市制40周年の平成6年には広場のランドマークとして、鉄筋コンクリート造4階建て、外壁レンガ積み、本体高15.6メートルの本格的オランダ風車・リーフデ（友愛）が誕生した。

無料法律相談の 実施状況について

当協会では現在、月2回の法律相談会を実施しており、大変多くの相談が寄せられています。今回、07年8月から08年7月までの1年間の相談事例を取りまとめました。相談件数は、1年間で400件近い件数となり、会員の皆様のニーズも非常に高いと感じております。

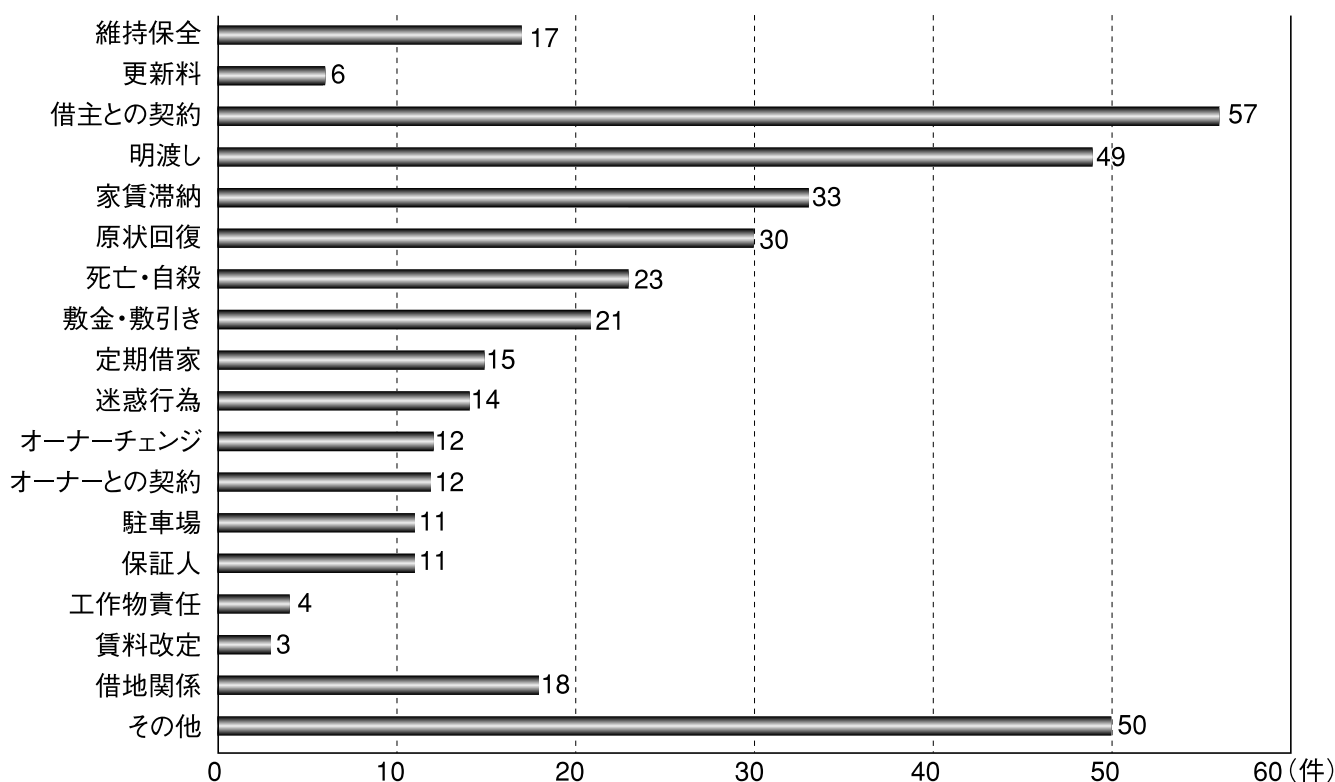
今回の取りまとめでは、「明渡し」や「家賃滞納」、「原状回復」といった前回も数多くの質問が寄せられた項目の他に、建物劣化による「維持保全」や「更新料・礼金」に関する質問が多く見受けられました。

また、厳しい時代のためか、「死亡・自殺」などに関する相談も昨年に比べ倍増しています。

次ページ以降に、重要であり、かつ、相談の多かった事項に対する対応について、概要を記載します。

当協会では、会員の皆様のニーズに応えるため、今後も無料法律相談をより充実させていきたいと考えております。

法律相談の内容内訳 (07年8月から08年7月まで)



更新料・礼金等について

賃貸借契約に伴い、賃料、敷金以外に当事者間で授受される金員、とりわけ更新料や礼金等のいわゆる取りきりの一時金（以下「更新料等」といいます）については、更新時に更新料を支払わない、退去時に更新料等の返還を求められたなどとして、その対応や、今後更新料等を授受する場合の留意点などに係る相談が増えています。

更新料等特約については、昨年、当該金員が賃料の一部前払いであることを主たる根拠として、その有効性を認めた地裁の判決が出ています。ただし、この裁判は現在控訴審継続中であり、他の裁判の動向もあわせ見守っていく必要がありますが、現段階では、上記趣旨にしたがった金銭であり、その内容を借主が

認識して特約を結べば、更新料等の授受は否定されないといえます。これから特約をする場合には、上記判決の趣旨を踏まえて対応することが望めます（詳細は、平成20年11月末送付「消費者契約法をめぐる最近の注目すべき判決について」参照）。

そして、有効な特約に基づく更新料等は、受領済みのものは原則として返還を要しませんし、未払いの場合には当該特約違反になります。ただし賃貸借契約の解除には、信頼関係破壊の要件を満たすかを十分に検討する必要があります（最近の裁判例としては、更新料不払いのほか、滞納賃料2カ月があるケースで解除を認めたものがあります（東京地裁平成19年4月20日判決））。

建物の老朽化と契約終了について

すでに老朽化が進んだ物件につき、近い将来の建替え等を踏まえ、新規契約や、継続中の賃貸借契約につき更新時期を迎えた時のあり方などの相談が増えています。

建替え時期が確定しているのであれば、その時点以前を終期とする定期借家契約が確実です。建替え時期が未定の場合には、不確定期限の定期借家契約は認められませんので、短期の定期借家契約を結び、再契約を繰り返す方法が考えられます。

更新時期を迎えた契約についても、合意により定期借家契約へ切り替えができれば一番良いのですが、それができない場合には、建替えが予定されることを示しつつ更新することになります（借主は建替えが近いこと

を認識しつつ物件を利用していることを、今後の更新拒否の際の正当事由の中である程度評価してもらうためです）。

なお、建替え予定が間近に迫っているときは、立退料の提供も踏まえ正当事由を具備して更新拒否を検討します。そして、契約を終了することに合意が得られない場合には、法定更新として扱い、改めて解約申入れをして、正当事由（具体的には立退料）につき合意形成を図っていきます。法定更新ではなく期間を定めた契約に合意更新すると、貸主も、やむを得ない事情がない限り当該期間中は賃貸に供すべきであると理解され、留保していた解約権に基づき解約申入れをしても正当事由が認められにくくなることが想定されます。

原状回復について

相変わらず原状回復に係る相談が絶えません。最近、ガイドラインや特約にしたがって対応し、場合によっては退去立会いのもとで借主が了解したはずの原状回復費用を敷金から差し引き返還したところ、あとから「ガイドラインによればそのような取扱いが違法無効であるから、敷金は全額返還せよ」などと主張され、対応に苦慮しているなどのケースが増えています。

を認めており、最高裁も「明確な合意」に基づく特約は有効としています。特約がない場合であっても、「通常損耗を超える損耗」は借主負担とされています。したがって、原状回復の範囲が通常損耗を超えていれば当然に、通常損耗の範囲であっても、明確な合意と評価できる特約があればそれに従って、借主に負担を求めることは、違法無効ではなく、かつ、ガイドラインにも反していません。特に退去時立会いで了解した事項については、その時点で改めて有効な特約が成立したと評価することもできます。これらの点を十分に説明して対応することになります。

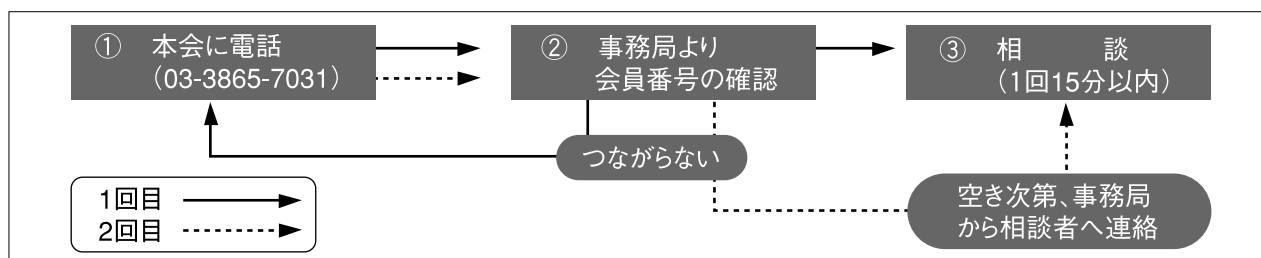
無料法律相談（会員限定）のご案内

[時間] 13:00～16:00（受付終了15:45）

[相談内容] 賃貸管理に関するもの

[相談までの流れ]

実施日が隔週月曜日（休日の場合は翌火曜日）に変わります。



※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。

[実施予定日]

<4月> 13日(月)、27日(月)	<8月> 3日(月)、17日(月)、31日(月)	<12月> 7日(月)、21日(月)
<5月> 11日(月)、25日(月)	<9月> 14日(月)、28日(月)	
<6月> 8日(月)、22日(月)	<10月> 13日(火)、26日(月)	
<7月> 6日(月)、21日(火)	<11月> 9日(月)、24日(火)	



さとう たかよし
佐藤 貴美 先生

第一東京弁護士会所属

平成元年 総理府（現内閣府）入省

以後、建設省、総務庁などを経て平成13年3月内閣府官房総務課課長補佐を最後に退職

（平成3年から5年は、建設省住宅局民間住宅課に在籍し、賃貸住宅標準契約書作成などに携わる）

平成14年10月弁護士登録



たけち よしお
武市 吉生 先生

第一東京弁護士会所属

平成14年10月弁護士登録、平成18年1月弁理士登録

平成15年から第一東京弁護士会環境保全委員会委員

平成17年5月から宅建試験の登録講習講師

平成19年1月から賃貸不動産管理業協会電話相談員



相談の様子



貸家における耐震診断・耐震補強について

今回は耐震診断・耐震補強の概要についてご説明いたしました。今回は、貸家における耐震診断・耐震補強についてご説明いたします。

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）

耐震診断の対象について

耐震診断の方法は、建物の工法によって異なります。

木造住宅の耐震診断は、財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準じて実施されます。対象となる建物は、木造在来工法（3階建て以下）、2×4工法、伝統的工法の建物で、鉄骨造やパネル工法などは対象となりません。また、アパートで500㎡を超える建物も対象外となります。

これら対象外となる建物の耐震診断は別の診断方法で検証する必要がありますが、診断に掛かる費用も木造の耐震診断に比べると高額になるケースが多いのでご注意ください。

貸家の耐震診断時の注意点

貸家の耐震診断は一般家庭の耐震診断と違い、次の点に注意する必要があります。

①賃貸人が診断を実施する方が望ましい

賃貸人の了解のもと、賃借人からの依頼で耐震診断が実施されるケースも考えられるのですが、現地調査時に、場合によっては床や

天井の一部を開口する必要があり（点検口がない場合など）、所有者の了解を得なければ調査が進められなくなります。

また、所有者と診断者とのトラブルを避けるためにも、賃貸人からの依頼で耐震診断を実施するのが望ましく、現地調査時には関係者が立ち会うことも大切です。

事例

賃借人からの診断依頼の相談が意外に多い

木耐協では年間を通じて耐震診断を実施しておりますが、賃借人から直接木耐協へ診断依頼の相談がくるケースが少なくありません。

木耐協では耐震診断を承る条件として「持ち家であること」という条件を設定しています。

木耐協の耐震診断は非破壊・目視の調査が原則ですが、場合によっては小規模ですが手を入れなければならない状況も発生するため、建物所有者の許可が必要になるためです。

賃借人からの耐震診断依頼については「賃貸人に相談して下さい」とお断りしなければ

なりません。今住んでいる家屋の耐震性について賃借人にあまり情報が届いていないのではと懸念しています。

②賃貸人が診断を依頼する場合は、賃借人の了解が必須です

現在賃借人が住んでいる建物を耐震診断する場合は、必ず賃借人の了解が必要です。耐震診断時には床下から小屋裏まで、建物全体を調査する必要がありますが、賃借人からの依頼とはいえ、賃借人の了解がなければ調査を行うことはできません。

③建物すべての調査が必要です

長屋やアパートの場合、同一建物に賃借人が複数存在し、すべての了解を得ることが困難な場合があります。建物すべてを調査できないと正確な耐震診断書を発行することはできません。このようなケースの場合、補強工事はもちろん、耐震診断を実施することも困難な場合がありますので注意が必要です。

耐震診断が必要かどうか判断に迷う場合は

賃貸人は賃借人に所有家屋を貸して利益を得るわけですから、

建物所有者の責任として、建物の性能について把握しておくことが必要です。特に建物の性能を示す書類をお持ちでないのであれば、最低限、耐震診断を行うことをお勧めいたします。

また、今住んでいる建物の耐震性を知ることが地震対策の第一歩となるので、賃借人の地震リスクを軽減するという意味においても、賃借人に対して建物の耐震性についてご理解いただく必要があると思います。

特に昭和56年5月以前に建築された建物は耐震性が確保されていない可能性が高いので、早めの対策が必要です。

①昭和56年5月以前に建てられた建物（新耐震基準以前）

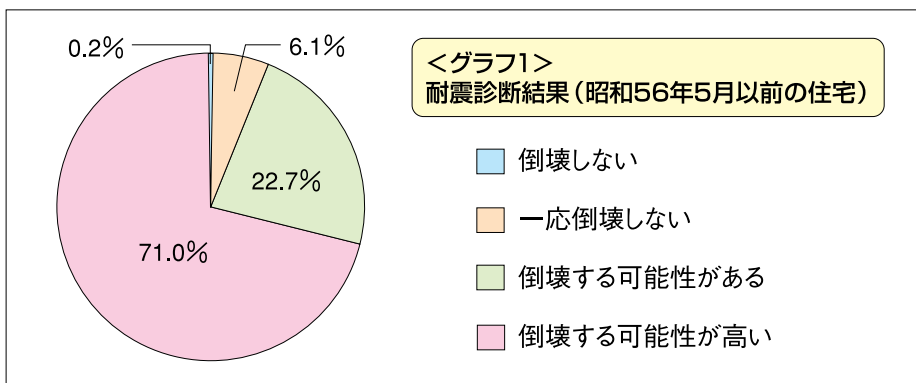
昭和56年6月に建築基準法が改正され、耐震性に関する基準が変わっています。木耐協が実施した調査でも、昭和56年5月以前に建てられた建物の93・7%が耐震基準を下回るという結果になっています。阪神淡路大震災で倒壊した建物も昭和56年5月以前に建てられた建物が多かったという結果からも、早急な対策が必要だといえます（グラフ1参照）。

昭和56年5月以前の建物は、耐震診断や補強工事に対する補助が

受けられる（※1）自治体も多く、国策として対策が進められています。

※1 制度利用には居住要件が定められている（賃貸物件は使えない）場合もありますので、自治体にお問い合わせください。

<グラフ1>
耐震診断結果（昭和56年5月以前の住宅）

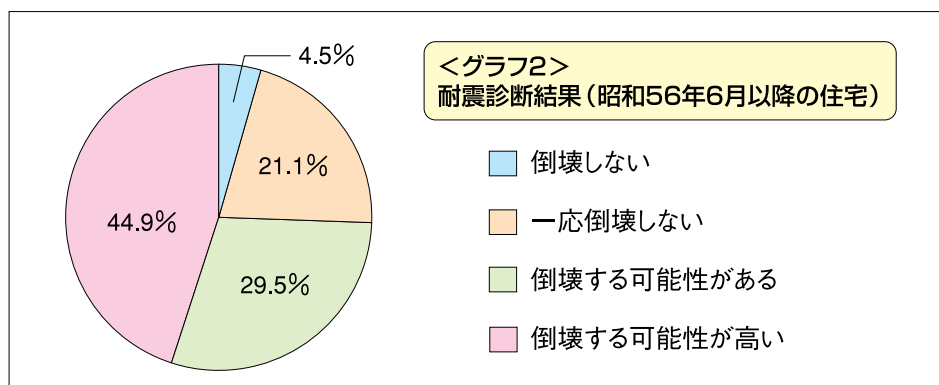


平成18年4月1日から平成20年11月30日まで（2年8カ月）に木耐協で実施した耐震診断の結果

②昭和56年6月以降、平成12年5月以前に建てられた建物（新耐震基準）

昭和56年6月以降の建物は新耐

<グラフ2>
耐震診断結果（昭和56年6月以降の住宅）



平成18年4月1日から平成20年11月30日まで（2年8カ月）に木耐協で実施した耐震診断の結果

震基準といわれ、建築基準法上は安全だとされています。しかし、木耐協で実施した調査では、昭和56年6月以降に建てられた建物でも74・4%が耐震基準を下回るという結果になっています。これらの家はやはり必要な対策を講じておくことが望ましいと考えられます（グラフ2参照）。

③平成12年6月以降に建てられた建物

平成12年6月以降に建てられた建物は、現行基準で建築されているので、安全性は高いと思われるのですが、劣化による性能の低減も考えられるので、定期的なメンテナンスは欠かせません。

補強工事にはどれくらい費用がかかるのか？

耐震補強の内容は家屋によって変わりますので、補強に必要な費用も家屋によって異なります。

木耐協で実施した調査によると、1件当たりの平均耐震補強工事費用（※付帯リフォームは含まず）は約129万円となっております。耐震補強費用は耐震診断の結果によって大きく変動するので、まずは耐震診断を行うことが必要になります。

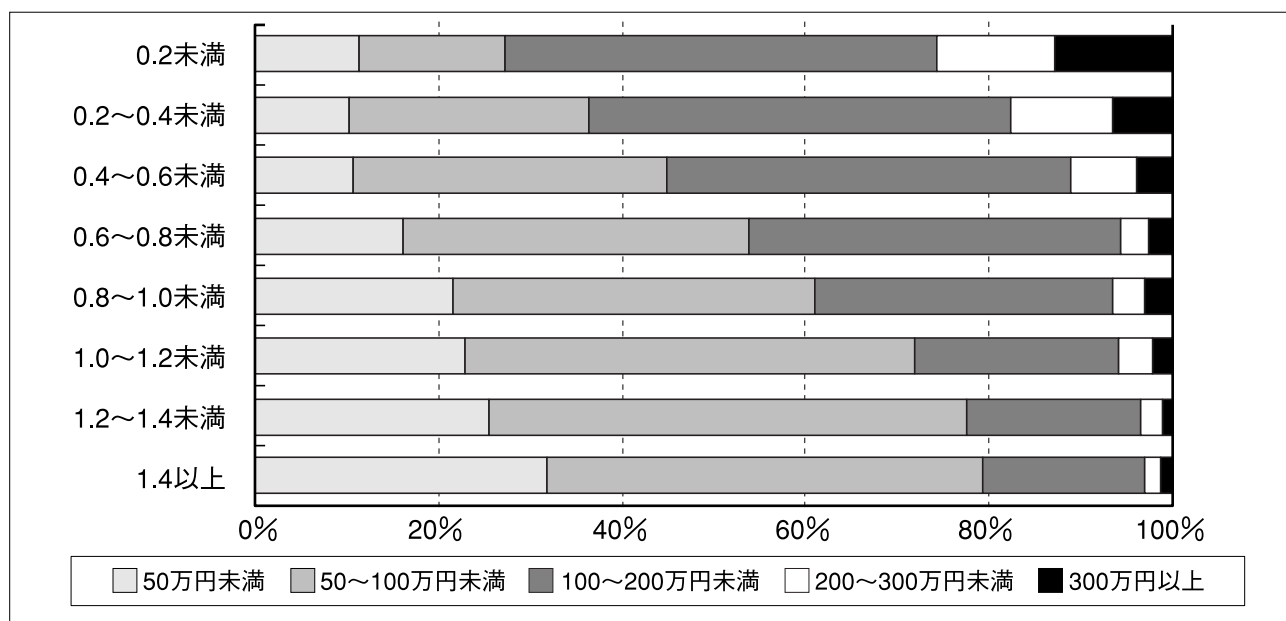
耐震補強に必要な費用の傾向としては、家屋が広いほど、診断結果が悪いほど、必要な工事箇所が増えるので工事費用が高くなります（参考1）。

参考 1

耐震診断結果と補強工事費用との関係

評 点	50万円未満		50～100万円未満		100～200万円未満		200～300万円未満		300万円以上		工事なし・未回答	合計
0.2未満	8	11.43%	11	15.71%	33	47.14%	9	12.86%	9	12.86%	233	303
0.2～0.4未満	53	10.13%	137	26.20%	241	46.08%	58	11.09%	34	6.50%	1,131	1,654
0.4～0.6未満	95	10.59%	308	34.34%	395	44.04%	63	7.02%	36	4.01%	1,928	2,825
0.6～0.8未満	131	16.11%	307	37.76%	329	40.47%	24	2.95%	22	2.71%	1,804	2,617
0.8～1.0未満	119	21.64%	217	39.45%	178	32.36%	19	3.45%	17	3.09%	1,402	1,952
1.0～1.2未満	74	22.77%	160	49.23%	72	22.15%	12	3.69%	7	2.15%	967	1,292
1.2～1.4未満	43	25.44%	88	52.07%	32	18.93%	4	2.37%	2	1.18%	640	809
1.4以上	52	31.71%	78	47.56%	29	17.68%	3	1.83%	2	1.22%	887	1,051
合計	575	16.38%	1,306	37.20%	1,309	37.28%	192	5.47%	129	3.67%	8,992	12,503

※耐震補強工事実施者の平均評価 0.72



■評価が低いほど工事が高額に

「各評点の範囲において、どれくらいの金額で耐震補強を実施したか」についての割合をまとめたものです。評点が下がっていくに連れて高額な工事が徐々に増加していく様子が分かります。
また各評点範囲において「50万円～100万円未満」「100万円～200万円未満」の工事の割合が高くなっており、耐震補強工事の主な価格帯がこの範囲であることも確認できます。

状況にもよりますが、賃借人が了承するのであれば、住みながらの補強工事も実現可能です。現在賃借人が住んでいる家屋の補強工事を検討する場合は、賃貸人・賃借人双方の理解が必要となります。



※2 木耐協推奨工事を行った場合の平均的な事例です。実際の施工箇所数は、実施する補強工事の内容や物件の状態によって大きく異なる場合がありますので、建築士に相談して下さい。

耐震補強費用を安く抑えるためには、既存の壁を強い材質に強化する「壁補強」を行うことが一般的です。1カ所の壁補強で、壁量の充足、偏心率(壁の配置バランス)の改善、接合部の改善などが一気にできるため補強の効率が良いためです。ちなみに、木耐協で実施した工事の一般的なケースを考えると、1棟あたり4カ所から5カ所程度の工事で、工期は1週間程度です。(※2)

実際にはどのような工事を行うのか？

木造アパートの耐震診断・耐震補強

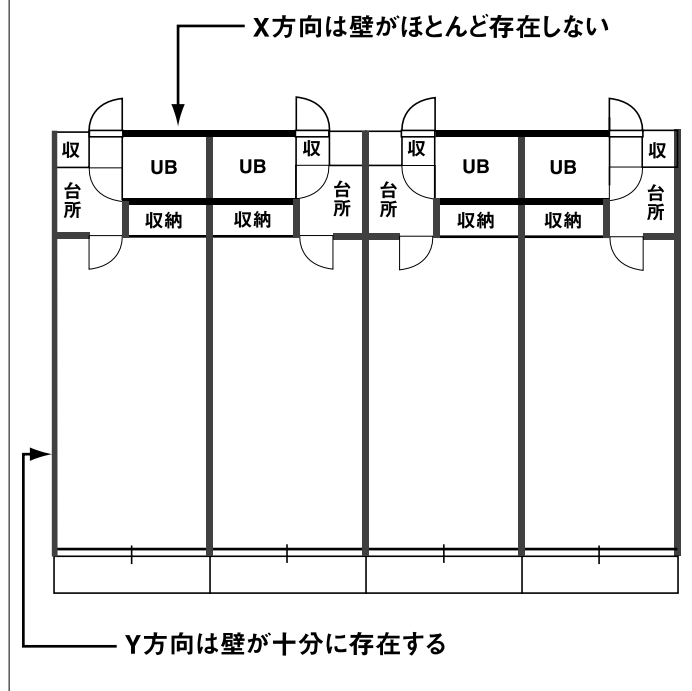
一戸建て住宅と比べると、木造アパートの耐震診断・耐震補強は難しいといわれています（500㎡を超えるアパートは一般の戸建て住宅用の耐震診断とは別の診断方法になります）。

まず耐震診断ですが、正確な耐震診断結果を求めるためには、建物全体の調査が不可欠です。つまりは賃借人すべての了解を得た上で、調査を行わなければならない場合、時

期を分けて調査を行うことも考えられますが、複数の診断者に調査内容を引き継ぐことは現実的でないため、調査を担当する診断者との調整が必要になります。

次に耐震診断結果についてですが、建物の耐震性はX方向、Y方向にそれぞれ算出されます。アパートの場合、片側の方向については隣との間仕切りの関係で、十分な壁量が確保されていて、もう片方については採光や出入口の関係で壁が不足するという、非常に偏った構造であることが多いです。

アパートで壁に偏りがある一般的な例



補強工事を実施する場合も、一戸

建て住宅であれば、家財を一時的に避難すれば住みながらの工事も可能なのですが、アパートの場合、ひと部屋あたりの広さは限られているので、賃借人の家財を逃がすスペースが確保できず、結果的に賃借人が他の物件へ引っ越すタイミングを見計らって順番に工事を実施するなどの工夫が必要となります。いずれにせよ、アパートの耐震診断・耐震補強は大掛かりなプロジェクトになります。診断者との長期的な信頼関係が不可欠なので、まずは信頼できる事業者の選択が重要です。

賃貸物件が倒壊した場合、賃貸人に責任が及ぶのか？

現在、賃貸借契約を結ぶ際、耐震診断の実施の有無、診断結果について説明することになっています（重要事項説明の義務「平成18年4月24日施行」）。

耐震診断を実施すれば、診断結果についての説明義務が発生します。仮に耐震診断の結果、基準を下回っていることが明らかになった場合、耐震性が確保されていないことを知っていて対策をとらなかった」という過失になるため、責任を問われる可能性が高いといえます。

ここで問題となるのが、耐震診断の実施が義務ではないということです。耐震診断を実施すれば、賃借人に内容の説明を行う義務が生じ、もしも耐震診断の結果が悪く出た場合は補強工事を行わなければなりません。それならば耐震診断など実施しない方がよいのではないかと考えてしまいがちです。

耐震診断の必要性を認識しながら、耐震診断を実施しなかった場合の責任については判例がないので、現時点では判断できません。

しかし、住生活基本計画で新耐震基準以前の建物の危険性が明示されていること、自治体による耐震診断に対する補助制度があること、耐震診断に費用が掛かったとしてもそれほど高額でない（木造住宅の場合）ことなどを考えると、特に昭和56年5月以前の建物については、耐震診断を実施していないことが管理上の過失になると判断される日がいずれ訪れると思われる。

地震によって家屋が倒壊すると、家財に被害が出るだけでなく、最悪の場合、賃借人が亡くなるケースも考えられます。その時の責任を問われた場合の損害賠償額は図りしれません。賃貸家屋の耐震診断を実施し、必要な補強工事を実施することは、賃貸人の地震リスクを軽減する対策でもあると考えられます。

● 家賃保証業務適正化へ 国交省で審議スタート

国土交通省は2月24日、社会資本整備審議会民間賃貸住宅部会の第1回会合を開き、最近増加傾向にある家賃債務保証業務をめぐるトラブルや、原状回復に係る紛争を防止する仕組みなどについて審議をスタートした。

国交省は部会の論点として「賃貸借契約をめぐる紛争防止のための方策」や「紛争の円滑な解決のための方策」「賃貸住宅ストックの質の向上のための方策」を提示。特に、原状回復や家賃債務保証、ゼロゼロ物件をめぐるものなど、現にトラブルが発生しているものの解決策を重点的に審議するという。

原状回復について具体的には、現行のガイドラインを更に具体化することや中立的に原状回復査定ができる体制の整備などを検討。賃貸住宅標準契約書の見直しについても審議する。

また、家賃債務保証やゼロゼロ物件などは、トラブルの多い明渡しの作業を円滑に処理する方策を審議する方針だ。

民間賃貸住宅部会は2009年の7月から8月をめどに取りまとめを行う予定となっている。（3月3日号）

● ほぼ全地区で下落 地価LOOK2008年第4四半期

国土交通省が2月24日に発表した2008年第4四半期主要都市の地価動向報告（地価LOOKレポート）によると、2009年1月1日時点の地価は調査対象となった150地区のうち、148地区が2008年10月1日時点比で下落となった。3%以上下落した地区が、前回の49地区から115地区へ増加するなど、より下落傾向が強まっている。

特に、名古屋の3地区では12%以上の下落を記録。大阪でも4地区が9%以上の下落となるなど、関西での下落基調の強まりが顕著だった。また、東京圏においても対象となった65地区すべてで下落。品川、池袋では9%以上の下落となった。

この結果について国交省は「景気の悪化やマンションの販売不振、資金調達環境の悪化などが要因」と分析している。（3月3日号）

● 収益物件、8割が「今は買い時」 F・ロジックが投資家調査

ファーストロジック（東京・芝、坂口直大社長）は、現役不動産投資家を対象にした意識調査を行った。それによると、「現在は収益物件が買い時」と見ている投資家が8割強にも達していることが分かった。不動産市況の低迷で物件価格が下がり利回りが上がってきたことが主な要因。

次に、「今後は家賃も下がっていく」との見方が7割弱となっていることも分かった。そのため、現在は利回りが上がっているが、今後は賃料下落による利回り低下を見越している様子もうかがえる。

収益物件情報で最も重視している要素は（1）立地（37%）、（2）利回り（30%）、（3）価格（24%）（4）構造・築年数（9%）の順となった。

また、「物件管理を管理会社に任せている」割合は8割だった。（3月10日号）

● 賃貸事業に本格参入 東急電鉄

東急電鉄は賃貸住宅事業に本格参入する。新たな賃貸住宅のブランドとして「スタイリオ」を立ち上げた。駅に近い場所で、利便性と高い品質を備えた住まいを、シングルやディンクス層に提案する。

第1号物件は横浜市中区山下町の「スタイリオ山下公園ザ・タワー」。みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩2分。地上18階建てで総戸数は142戸。2号物件は田園都市線池尻大橋駅徒歩4分、3号物件はJR蒲田駅徒歩6分の場所となる予定。東急グループ各社と連携し、東急カードでの決済やカーシェアリング、PASMOを使用したセキュリティ機能などのサービスも検討していく。（2月17日号）

● 2008年マンション供給量、大京が再びトップに 不動産経済研

不動産経済研究所の調査によると、2008年の事業主別供給戸数のトップは、4,161戸を発売した大京だったことが分かった。

同社は2006年まで29年連続で全国トップだったが、2007年に5位に転落。今回再び1位となった。2007年に1位だった穴吹工務店は、1,000戸以上供給を減らし3位となった。

上位20社のうち、供給を伸ばしたのは大京、藤和不動産、コスモスイニシアの3社のみ。各社軒並み供給を減らし、穴吹工務店のほか大和ハウス工業、野村不動産も1,000戸以上の減少となった。

地方エリアを中心に展開しているマリモ、穴吹興産が2年ぶりに、新日鉄都市開発は3年ぶりに20位以内に入った。

17位のセントラル総合開発は初のランクイン。19位のダイア建設は、08年12月19日に民事再生を申請している。（2月24日号）

2008年事業主別供給戸数（上位20社）

順位	事業主	戸数	07年順位	順位	事業主	戸数	07年順位
1	大京	4,161	5	11	三菱地所	1,583	13
2	三井不レジ	3,973	3	12	ゴールドクレスト	1,503	17
3	穴吹工務店	3,843	1	13	マリモ	1,482	—
4	藤和不動産	3,353	7	14	穴吹興産	1,321	—
5	大和ハウス工業	2,864	2	15	オリックス不動産	1,307	11
6	野村不動産	2,778	4	16	近鉄不動産	1,229	12
7	住友不動産	2,568	8	17	セントラル総合開発	1,197	—
8	コスモスイニシア	2,082	15	18	新日鉄都市開発	1,156	—
9	東急不動産	1,865	10	19	ダイア建設	1,108	—
10	東京建物	1,720	9	20	タカラレーベン	1,106	19

家賃（債務）保証会社の利用等に関する調査結果について

今年1月に会員の皆様を対象に実施した家賃（債務）保証会社の利用等に関する調査の結果がまとまりました。

昨今、家賃（債務）保証会社をめぐっては、一部いきすぎた滞納家賃督促手法や明渡手段から訴訟が提起されているほか、大手保証会社の倒産等、種々の問題が取り沙汰されておりますが、今般の調査はその関心の高さを示す高い回答率となりました。

皆様のご協力に感謝申し上げますとともに結果を以下のとおりご報告いたします。

（１）アンケート調査実施方法

- 本調査は、賃貸不動産管理業協会会員に対し、調査票をFAXにて送付、回収した
 - ・調査票配布……………平成21年1月13日（火）
 - ・調査票最終回収……………平成21年1月23日（金）
- 調査票回収状況は以下の通り
 - ・有効発送数……………4,064件
 - ・有効回答数……………1,705件
 - ・有効回答率……………42.0%

（２）アンケート調査内容

Q1 都道府県別回答一覧

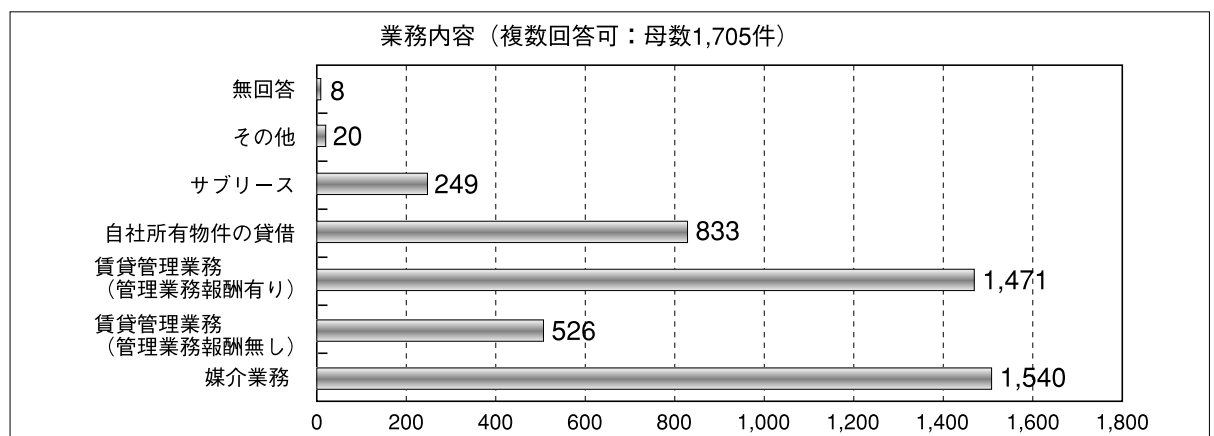
都道府県	件数	%
北海道	81	4.8%
青森県	15	0.9%
岩手県	19	1.1%
宮城県	41	2.4%
秋田県	12	0.7%
山形県	18	1.1%
福島県	14	0.8%
茨城県	44	2.6%
栃木県	11	0.6%
群馬県	12	0.7%
埼玉県	72	4.2%
千葉県	57	3.3%
東京都	364	21.3%
神奈川県	186	10.9%
新潟県	33	1.9%
富山県	18	1.1%

都道府県	件数	%
石川県	30	1.8%
福井県	8	0.5%
山梨県	4	0.2%
長野県	26	1.5%
岐阜県	12	0.7%
静岡県	31	1.8%
愛知県	55	3.2%
三重県	16	0.9%
滋賀県	22	1.3%
京都府	34	2.0%
大阪府	55	3.2%
兵庫県	66	3.9%
奈良県	6	0.4%
和歌山県	9	0.5%
鳥取県	13	0.8%
島根県	17	1.0%

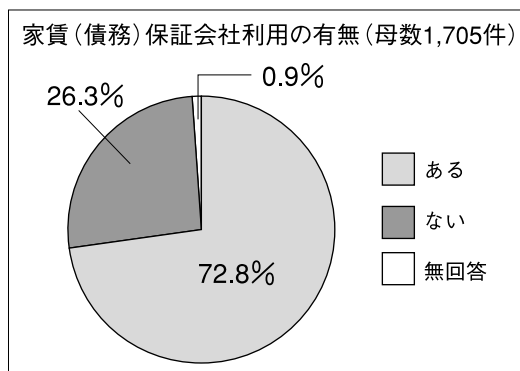
都道府県	件数	%
岡山県	16	0.9%
広島県	31	1.8%
山口県	14	0.8%
徳島県	7	0.4%
香川県	35	2.1%
愛媛県	12	0.7%
高知県	5	0.3%
福岡県	64	3.8%
佐賀県	11	0.6%
長崎県	9	0.5%
熊本県	9	0.5%
大分県	9	0.5%
宮崎県	17	1.0%
鹿児島県	25	1.5%
沖縄県	35	2.1%
未回答	5	0.3%

	1,705	100.0%
--	-------	--------

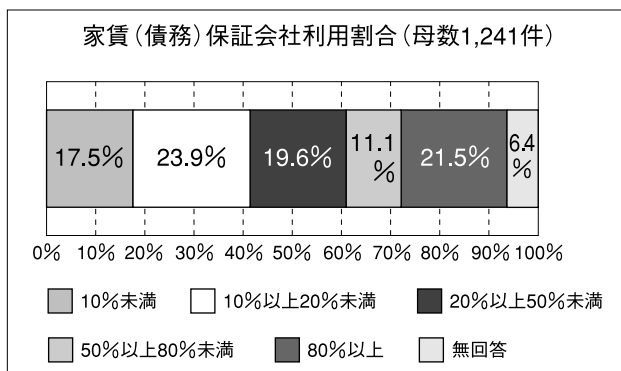
Q2 賃貸部門における業務内容について（複数回答可）



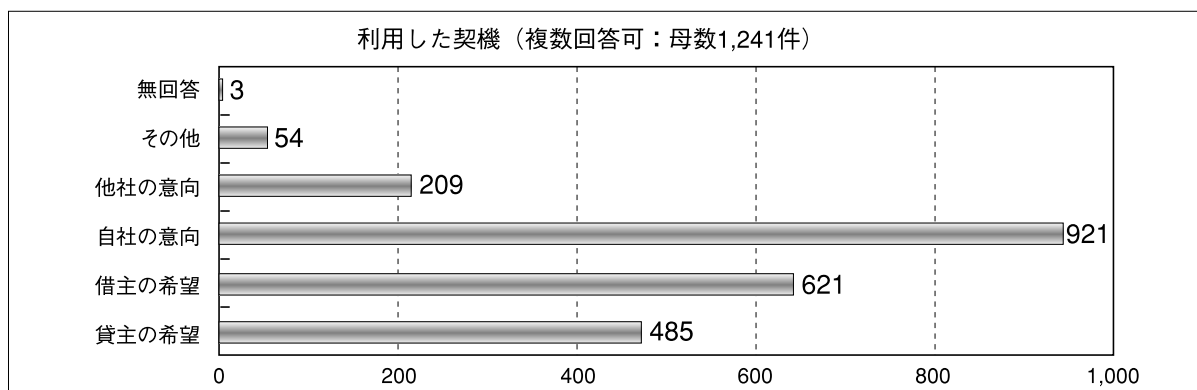
Q3 平成20年中に成約した賃貸借契約のうち、家賃（債務）保証会社を利用した契約はありますか



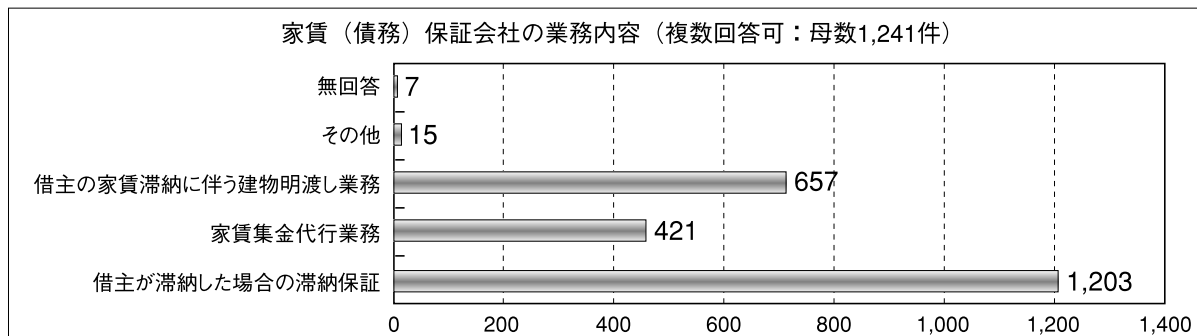
Q3-1 （Q3で「ある」と答えた方）賃貸借契約全体の何％程度、家賃（債務）保証会社を利用しましたか



Q4 家賃（債務）保証会社を利用することとなった契機は何ですか（複数回答可）

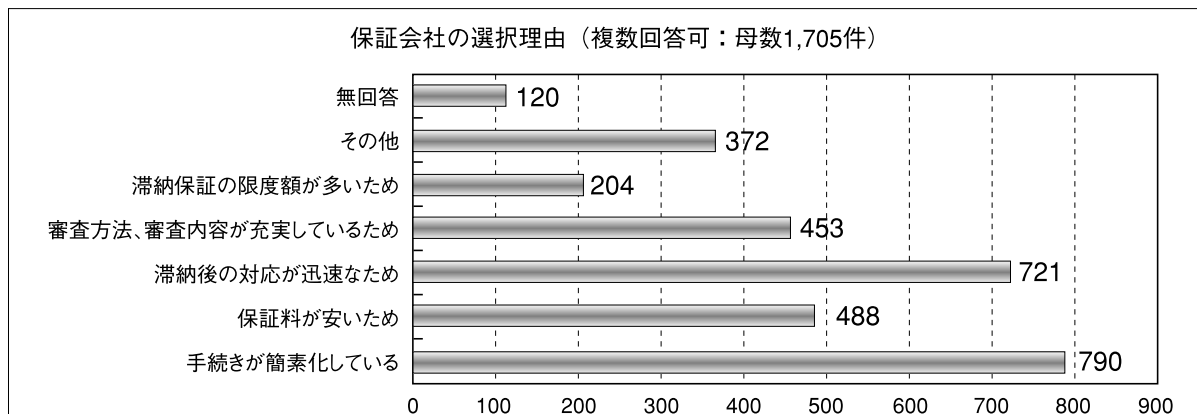


Q5 現在利用している家賃（債務）保証会社の保証（業務）内容について



Q6 現在利用している保証会社を選択した理由は（複数回答可）

※なお、家賃保証会社を利用しなかった会員は、仮に利用するうえで重視する点として回答



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、宅建業法第35条・第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、参考として下さい（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。