

賃貸不動産管理

2011.1 January 47

特集

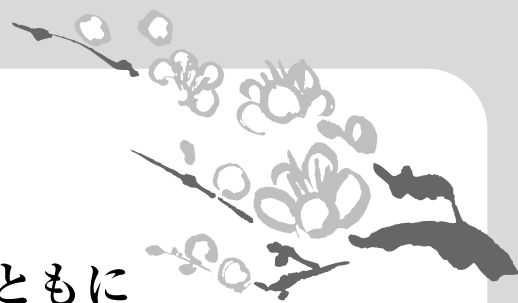
賃貸住宅の原状回復に係る 少額訴訟について Vol.2



CONTENTS

新年ご挨拶	 02
協会からのお知らせ・活動報告	 03
一般社団法人として新スタート	 04
賃貸住宅の原状回復に係る少額訴訟についてVol.2	 06
賃貸管理の実務ポイント	 10
賃貸ライフの生活トレンド	 11
賃貸住宅を取り巻く「かかわり」を見直す ことで入居率向上へのヒントを探る	 12
快適な暮らし応援コラム	 16

新年ご挨拶



～一般社団法人化とともに 更なる飛躍の年に～

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。

会員の皆様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。

昨年は、会員の皆様の格別のご理解とご協力を賜り、円滑な組織運営ができましたことに感謝申し上げます。

顧みますと昨年は、賃貸不動産管理業界において多くの特筆すべきことがございました。まず、家賃債務保証業者や家賃等弁済情報データベース作成事業者の登録義務付け並びに家賃等の悪質な取立て行為を規制することを主な内容とする「賃貸住宅居住安定法案」が、第174回通常国会及び第175回臨時国会に提出されましたが継続審議となっております。

また、賃貸住宅管理業者の任意登録制度である「賃貸住宅管理業者登録規程」も国土交通省において検討されております。本制度は、登録事業者について一定のルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人等の利益の保護を図るためのもので、本年中に施行される予定となっております。

さらに、賃貸借の更新料に係る裁判につきましても、最高裁判所において係争中であり結論が待たれるところです。その他にも、平成16年に改訂された「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」再改訂作業が行われ近々にも公表される見込みです。このように、どれも今後の賃貸不動産管理実務に大きく影響するものばかりであり、まさに、賃貸不動産管理業界は大きな変革期を迎えているといっても過言ではありません。

そうした状況下、これまで任意団体として事業を行ってまいりました賃貸不動産管理業協会は、「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会」として本年4月より新たなスタートを切るべく、その準備作業に鋭意取り組んでおります。

一般社団法人化の主な目的は、会員支援体制の更なる充実と、組織としての社会的信用力の確保です。加えて、上述のような賃貸不動産管理業界を取り巻く環境の変化にも即応しなければなりません。一般社団法人化により、本会が果たすべき社会的役割は、これまで以上に大きくなることは間違いありません。

会員の皆様におかれましては、一般社団法人化の趣旨にご賛同いただくとともに、一般社団法人化後も、引き続きご参画いただければ幸いです。

最後になりましたが、会員の皆様のご健勝とご繁栄をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

賃管協の一般社団法人化に係る検討状況

賃貸不動産管理業協会の一般社団法人化に係る検討状況についてご報告いたします。

(一般社団法人化に関する詳細は4～5ページをご参照ください)

【会議開催状況】

平成22年11月19日 第3回理事会
平成22年11月26日 第2回財務担当会議
平成22年12月8日 第5回運営担当会議
平成22年12月13日 第3回事業執行会議
平成23年1月11日 第1回総務・財務担当会議
平成23年1月13日 第6回運営担当会議
平成23年1月24日 第4回事業執行会議
平成23年2月2日 第4回理事会
平成23年3月15日 第1回総会



11月19日開催の理事会の様様

法律相談のご案内

当協会では、会員限定のお電話による無料法律相談を開催しています。賃貸管理に関するトラブルや質問等に対して、顧問弁護士が対応します。

(予約不可。1件15分以内。限られた時間内に、できるだけ多くのご相談に対応させていただくため、ご了承ください)

2・3月の開催日は以下のとおりです。(隔週月曜日開催)

【2月】2月7日(月) 2月21日(月)

【3月】3月7日(月) 3月22日(火)

〔相談時間〕午後1時～午後4時(電話受付は午後3時50分まで)

※午後2時30分頃まではお電話がつながりにくい場合があります。

〔電話番号〕03-3865-7031

会報誌のご利用方法

■物件オーナー様向けお役立ち情報「賃貸ライフの生活トレンド」(11ページ)

オーナー様向けに、最近の賃貸市場の流行等について分かりやすく解説するコーナーです。

このページをコピー等していただき、物件オーナー様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

■入居者様向けお役立ち情報「入居者さんの快適な暮らし応援コラム」(ウラ表紙)

入居者様向けに、快適な賃貸生活を送るためのコツをお知らせするコーナーです。

このページをコピー等していただき、入居者様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

賃貸不動産管理業協会は本年4月から 一般社団法人として新スタート!

本会は、平成13年6月に(社)全宅連会員内の組織として設立され、これまで任意団体として会員支援のため、賃貸不動産管理に係る各種事業を実施してまいりましたが、この度、新公益法人制度に位置付けられている「一般社団法人」を目指すことが決定いたしました。

一般社団法人化によって、会員支援体制の更なる充実や社会的信用力の向上を図るとともに、賃貸不動産管理業の確立を図っていくことを目指します。

会員の皆様におかれましては、一般社団法人化の趣旨にご賛同いただくとともに、新法人においても引き続きご参画いただければ幸いです。

一般社団法人化を目指すことになった経緯、一般社団法人化の目的等につきましては、昨年12月上旬にお送りした「賃貸不動産管理業協会の一般社団法人化へ向けて」のご案内文書(黄色紙)及び賃貸不動産管理業協会ホームページをご覧ください。

賃貸不動産管理業協会ホームページ <http://www.chinkan.jp>

新法人「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」について

1.新法人設立の準備について

現在、新法人「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」として平成23年4月からスタートできるよう準備を進めています。

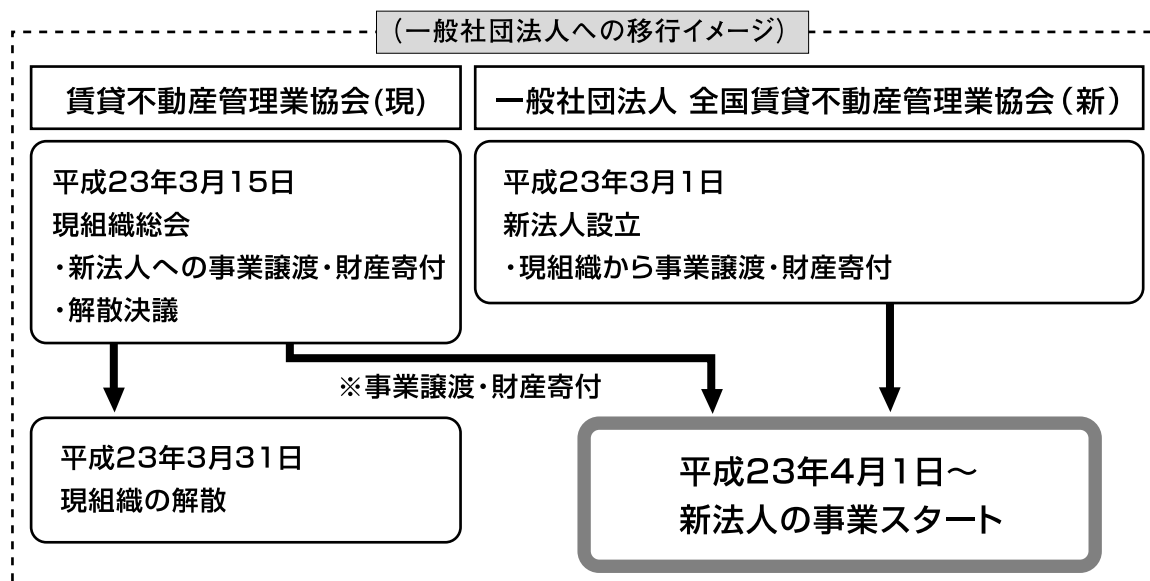
一般社団法人化にあたっては、まず、新法人を設立し、その後、総会にて新法人への事業譲渡及び財産寄付をご承認いただいた後、現組織の解散決議を行うこととなります。

平成23年3月15日に、現組織の会員総会を開催いたします。開催通知は2月上旬にご送付予定です。

2.今後のスケジュール

今後のスケジュールは以下のとおりです。

期 日	内 容
平成23年2月2日	第4回理事会を開催 ・新法人の定款、組織概要等の承認
平成23年3月1日	新法人 「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」設立申請
平成23年3月15日	現組織による会員総会を開催 ・新法人への事業譲渡・財産寄付 ・本会の解散 等を審議
平成23年4月～	新法人 「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」事業開始



3.「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」について

賃貸管理業界は、現在、大きな変革期を迎えています。

悪質な家賃等の取立て行為を規制する法律の検討や、賃貸借契約における更新料の最高裁判決の動向、近々施行される予定の国土交通大臣告示による「賃貸住宅管理業者の任意登録制度」等、これまでの知識・経験では対処しきれない新たな課題に迅速・的確に対応していく必要があります。また、そうした業界の最新情報を会員の皆様に提供していかなくてはなりません。

新法人「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(仮称)」では、変革期を迎えた賃貸管理業界のなかで、これまで以上に会員の皆様へのバックアップ体制を充実し、魅力ある組織となるよう以下の事業を進めてまいります。

1.賃貸不動産管理に関する情報提供の充実

協会ホームページや会報誌、FAX情報、メールマガジン等により、賃貸不動産管理に関する最新情報や実務に役立つ情報等をお知らせします。

2.研修事業の充実

賃貸不動産管理に関連する法令改正や最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務における対処法等に関する研修会を開催し、賃貸管理業務をサポートします。

3.賃貸管理サポート事業の充実

賃貸管理業務を多角的にサポートするため、全国組織のスケールメリット等を活かしたサポート事業を提供していくとともに、新たなサポート事業についても企画していきます。

4.業務支援ツールの充実

賃貸管理業務に係る各種書式や解説書等の他、実務に役立つ新たな業務支援ツール等を企画し提供します。

5.賃貸住宅管理業者登録規程への登録支援体制の整備

国土交通大臣告示として本年中に施行される予定の「賃貸住宅管理業者登録規程」の普及啓発、登録支援を実施します。

6.賃貸管理業の確立に向けた研究・政策提言の実施

賃貸管理業を単なる媒介の延長に止まらない独立した主体的業務にとらえ、健全な発展を図ることを目的とする賃貸不動産管理に係る法制度が確立されるよう、関係機関に政策提言を行います。

その他、会員の皆様のメリットをさらに充実していきます!

賃貸住宅の原状回復に係る 少額訴訟（敷金返還請求訴訟）について

Vol.2

財団法人
不動産適正取引推進機構 総括主任研究員 太田 秀也

前号からご紹介している「敷金返還請求事件の少額訴訟について」。賃貸住宅の退去時の原状回復（以下「原状回復」といいます）に関しては、いまだにトラブルが多い現状で、この原状回復をめぐるトラブル・紛争においては、平成10年に創設された少額訴訟が一つの解決手段として活用されています。敷金返還請求事件の少額訴訟について具体的な事案について裁判を傍聴し、その記録を閲覧することによって行った事例調査の結果について、前号から引き続きご紹介させていただきます。前号では全体的な状況を解説、今号においては具体事例をご紹介してまいります。

個別事例の具体的内容の概要

【事例1】

床暖房フローリング補修費用（請求額298,000円）とハウスクリーニング特約の有効性が主に争いとなり、通常手続に移行した事例。フローリング白化現象について貸主より床暖房施工業者、建設会社、建築士、フローリングメーカーによる調査報告書・意見書の提出が行われ、ハウスクリーニング特約については借主より国の審議会の原状回復関係の資料、国土交通省への電話照会の記録メモなどの提出があり、他の事例に比べ多くの書証等が提出され、証人尋問も行われ、争われました。

【事例2】

一般個人が投資用（賃料収入用）に借主入居中の賃貸物件を購入し、借主の退去の際に原状回復費用請求が争われた事例（なお、購入者（貸主）において原状回復に係る認識が乏しいものと見受けられました）。

【事例3】

区民住宅の原状回復基準の有効性が争われた事例ですが、通常手続に移行した上で東京地裁に移送され、地裁で2回の審議が行われた後に判決（借主敗訴（その後控訴・和解））がされた事例。

【事例4】

借主が事務所として使用していた物件のフローリング張替費用（請求額355,000円）が争われましたが、裁判官より借主の請求は認めがたいとされ、借主が訴えを取り下げた事例。

【事例5】

原状回復請求額が69,300円（ハウスクリーニング費用）という他の事例に比べ少額の請求について争われた事例（なお、貸主（株式会社）側で弁護士を代理人に立て、通常移行して争われました）。

【事例6】

借主が物件の底に墨汁をかけた汚れがあるとして原状回復費用が請求された事例ですが、貸主が主張するような証拠はないとして、借主の敷金返還請求を全部容認する判決がされました。

【事例7】

ペット飼育による汚損に加え、喫煙による汚損等が争いになった事例（なお、通常手続に移行しましたが、当日1期日で和解により終結しています）。

【事例8】

借主がユニットバスを損傷したとして、その交換費用（請求額570,000円）等が争われた事例ですが、裁判官等より貸主の主張は認めがたいとされた上で和解を促され、貸主が大幅に譲歩して和解がなされました（なお審理において当事者間で感情的なやりとりが交わされる場面も多く見受けられました）。

【事例9】

具体的な通常損耗負担特約が定められ、ハウスクリーニング費用、クロス張替費用等が請求された事例ですが、通常手続に移行し、証人尋問も行われた上で、相互に債務がない旨の和解がなされました。

概要			
敷金179,000円の返還請求（一部）。 原状回復費用請求額321,090円【敷金に対する割合 175%】 和解（相互に債務がないことの確認〔敷金返還ゼロ〕） 【敷金返還請求額に対する返還割合 0%】 【原状回復費用請求額負担 借主184,000（179,000+5,000）円（57%）、貸主137,090円】			
賃貸借の概要			
期間13年、物件 1 L D K、家賃92,000円、敷金184,000円			
特 約 鍵交換特約、通常損耗負担特約			
原状回復費用の請求内容			
総額 321,090円 （総費用568,470円の内の借主負担分） （敷金で足りない137,090円を借主に請求）			
内 訳 消費税別)	ハウスクリーニング	45,000円	
	クロス張り替え	118,800円(1,800円×132㎡の借主負担分1/2)	
	その他	エアコンクリーニング	12,000円
		キッチン壁穴補修	85,000円
		玄関カードキー交換	45,000円
※貸主は247,380円負担			
訴訟の概要			
当事者	原告：個人、被告：有限会社		
請求	敷金179,000円の返還請求 （敷金184,000円から5,000円の控除認め、残額請求）		
当事者の 主な 主張	貸主	■上記の原状回復請求費用の内容を説明。 当日、裁判官から損傷等の証拠あるかと聞かれ、 手持ちの写真等で説明。 ■床に砂、壁・天井にクモの巣があって、掃除して 出ていったと考えられない。（原告より「ありえ ない」と直ちに反論） ■特約でクリーニングは借主負担となっている。（裁 判官より「そんな条項は最高裁判決もあるしダメ」 と制される）	
	借主	■キッチンの壁の穴は自ら開けたので認めるが、請 求額が高すぎる。 ■その他は借主の負担でないはず。：タバコも吸わず、 ペットも飼っていない。普段から掃除をし、エー コンもシーズンごとに清掃している。クロスは経 年劣化、エアコンはフィルター清掃分なら認める 余地あり。退去の際に2日かけて念入りに掃除し ており、室内クリーニングについても負担はない はず。カードキーも自らの過失はない。 ■立会いもお願いしたが、されていない。	
通常手続へ移行。全2回。第2回で証人尋問（原告本人、被告社員）。 【第2回を傍聴】 貸主より反訴（精算金等支払反訴請求247,832円請求 （原状回復費用137,090円＋滞納家賃101,742円））			
裁判官 指摘、 審理内 容 等	（第2回） ・借主が汚した、損傷したという証拠が少ない。 ・10年以上居住しており、ガイドラインにそって経過年 数の考慮がされていない。 ・特約があってもダメ。		
時 間	約30分 （第2回）		
結 果	和解（被告の原告に対する敷金返還債務のないこと、原告の被告に対する原状回復債務のないことを相互に確認する）		

【事例10】

ハウスクリーニング費用等が争いになった事例ですが、審理の冒頭で貸主より和解の意向が示されたため、裁判官が当事者の主張を要約して確認した上ですぐ和解手続へ移行し、審理も5分程度で終了しました。

概要		
敷金164,000円の返還請求（全部）。 原状回復費用請求額94,017円【敷金に対する割合 57%】 和解（貸主が119,000円の支払い） 【敷金返還請求額に対する返還割合 73%】 【原状回復費用請求額負担 借主45,000円（48%）、貸主49,017円】		
賃貸借の概要		
期間 2 年 7 月、物件 1 K、家賃82,000円、敷金164,000円		
特 約	なし	
原状回復費用の請求内容		
総額 94,017円		
内 訳 (消費税別)	クリーニング	38,000円
	壁クロス張り替え	50,400円（1,800円×27.8㎡）
	残物撤去	1,500円（一式）
訴訟の概要		
当事者	原告：個人、被告：株式会社	
請 求	敷金164,000円の返還請求	
当事者の 主な 主張	貸主	■話し合いに応じる。 （壁の損傷等の写真は若干提出）
	借主	（審理はすぐ終わったのでほぼ発言なし：以下訴状・提出書類より） ■見積りを送ってきたが、金額だけの内容で、内容も納得いかず、文書で問い合わせたが回答なしで、誠意が全く見られない。その後、内容証明郵便で問い合わせたところ、やっと回答があったが、宛名も「様」も付けずに送ってきており、誠意を疑う。 ■他業者の見積り（5社）の提出（クリーニング費用（平均19,840円）、クロス張替費用（平均991円（㎡））
審 理 内容等	〔裁判官が当事者の主張を要約して確認した上で和解手続へ〕	
時 間	約5分	
結 果	和解（貸主が119,000円の支払） 【敷金返還請求額に対する返還割合 73%】 【原状回復費用請求額負担 借主45,000円（48%）、貸主49,017円】	

賃貸住宅の原状回復の少額訴訟や紛争の実態

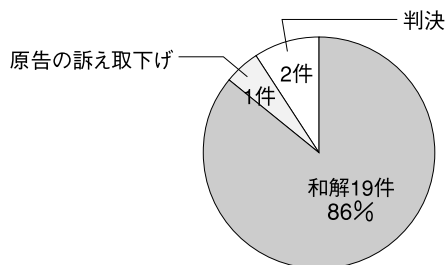
前号では少額訴訟及びそこで見られた原状回復紛争について、客観的なデータをベースに記述しました。他方、借主あるいは貸主が大きく不満に感じている点、それによって紛争の大きな原因となっている点をはじめとした原状回復紛争や少額訴訟の実態については、訴状や準備書面、限られた時間の審理だけをもとに部外者が客観的に把握することは困難ですが、原状回復紛争の実態を紹介する上では重要なものであると考えられますので、以下では、今回の事例調査において筆者が観察し、感じた点を踏まえた分析等について記することとします。

少額訴訟及び原状回復紛争の実態と特徴

「和解手続が基本に据えられています」

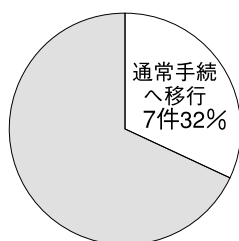
■ 今回の調査事例で見ても、ほとんどの事例が和解で終結しています。これは裁判所において、和解により事件解決を図る姿勢が基本となっており、また当事者も多くは和解に前向きである点が影響しているものと考えられます。

■ 具体の審理の進行を見ても、冒頭で和解手続等を担当する者として司法委員を紹介するとともに、当事者の意向により和解手続を基本に進めていく進行を説明した後に、裁判官によって当事者の主張の内容を確認した上で、和解手続に移行するという進行が多く見られ、当事者間での主張のやりとりが行われるような場面はそれほど見受けられませんでした。



「通常手続に移行する事例も少なからずあります」

■ 今回調査事例中、約3割は通常手続に移行しています。貸主が法人である場合のほうが相対的に通常手続に移行する割合が高い状況でした。通常手続に移行しても、おおむね2期日程度の審理で終了しており（一事例では1期日）、また、おおむね和解で終了しています。なお、貸主（被告）が反訴している事例は少ない状況でした。



「少額訴訟が原状回復紛争の紛争解決手段として一定程度活用され、機能しているものと考えられます」

■ 少額訴訟が紛争解決手段として借主側に一定程度普及し、活用されるとともに、少額訴訟事件が和解で終了す

ることも多いことから見ても、紛争解決手段としても一定程度機能しているものと考えられます（ただし、原状回復において少額訴訟が提起されるケースは、住宅の賃貸借契約の終了・退去事案の極めて限られたものであることにも留意が必要です）。

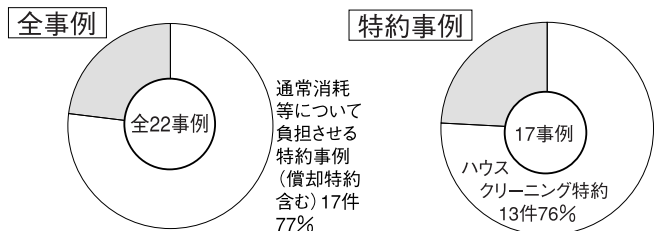
「ガイドラインが紛争解決規範として機能しています」

■ 借主（原告）の主張としては、ガイドラインに則して貸主の請求がおかしいと主張する事例が多く、また貸主・借主間で主張について争いがある場合も、裁判官においてガイドラインに沿って見解を述べるような場面も多く見られ、ガイドラインが紛争解決規範として機能していると考えられます。

「ハウスクリーニング特約等が付されている事例が多く、それが紛争の原因になっている場合も多い状況です」

■ 借主の過失による損傷は、借主が認識していることが多く、それ自体の負担については紛争になることは少ないと見受けられますが、借主が負担について意識を持ちづらい汚損について費用請求された事例で紛争が生じることも多く、特にハウスクリーニング費用の請求については、借主として掃除をして綺麗にした上で退去したという思いもあり、負担について抵抗が強く、ハウスクリーニング特約が争いになる場合が多くなっています。

原状回復に係る特約



「施工単価等に係る紛争も多い状況です」

■ 原状回復費用の負担はある程度想定していても、請求された金額が予想以上に高額であったり、また請求費用について単価等が明記されていないため、単価が高いのではないかと借主が不信感を持ったりして、紛争になる事例も多くなっています。

「貸主からの請求額が過大であったり、請求の際の説明等が十分でないことから紛争になる事例が多いと感じられます」

■今回の事例を見ると、和解内容等から結果的に見ても、貸主からの原状回復費用請求額が過大であったり、請求の際の請求内容の内訳や理由の説明が十分でない、あるいは立会いをしない等の原因から紛争となり、少額訴訟事件に至った事例が相対的に多いという印象があります（他方で借主の請求が認められていない事例もあることも事実であり、また貸主からの請求が問題なく少額訴訟等の紛争に至らないことも多いと考えられます）。

争点事項と争点の類型から見た少額訴訟の分析

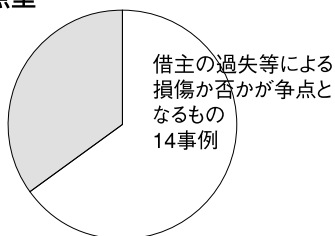
争点事項（主な争点とされた事項による分類）

ハウスクリーニング関係	8件
床関係	7件
クロス関係	4件
喫煙によるヤニ汚れ・臭い関係	3件
ペット飼育による損傷・汚損・臭い	3件
その他：通常損耗全般、エアコン清掃、処分費、 ガラスのひび割れ、庇の汚れ、ユニットバス破損	

【備考】・ハウスクリーニング費用が貸主から請求された事例において、その費用請求について貸主側が主要な争点として争わなかった事例はなかった。
・喫煙やペット飼育に係るものについてはクロス関係にまたがることが多いが、別の分類とした。

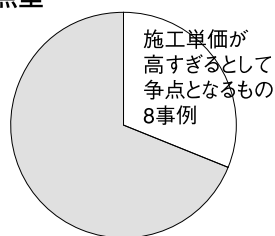
争点の類型（事例数は重複あり）

●借主過失等争点型



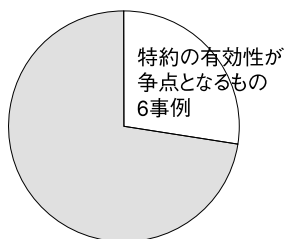
具体的内容：床暖房の使用法、ペットの飼育方法（尿の処理等）クッションフロアのくぼみ（借主の養生の有無）、喫煙による汚損、臭い、床の破損（入居前からあったものか否か）など

●施工単価等争点型



具体的内容：クリーニング費用、フローリング補修費用、扉シーリングはがし費用など

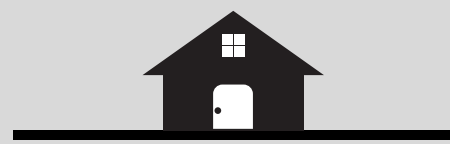
●特約争点型



【おわりに】

以上、少額訴訟事例調査により、少額訴訟は原状回復紛争の解決手続として一定程度機能していること、その解決は和解による場合が多いこと、ハウスクリーニング特約や工事単価による紛争も多いことなどを示しました。

原状回復紛争については、紛争の円滑な解決が必要であることは当然ですが、その未然の防止がより重要であり、それにはガイドラインの見直し等の原状回復のルール等を含めた市場環境の整備が不可欠であります。なにより、貸主・借主当事者間での契約時等における確認が重要です。加えて、借主だけではなく、貸主においてはガイドラインなど原状回復のルールの理解があまりなされていないところも見受けられ、賃貸住宅管理業者の方々の、専門的・中立的な役割がますます重要になるものと考えられます。



賃貸管理の 実務ポイント

期間1年以上の定期借家 契約の場合の終了通知

定 期借家契約は、期間満了で契約が終了し、更新がない契約です。しかし、契約期間が1年以上の定期借家契約の場合、期間満了の1年前から6カ月前までの「通知期間」内に、借主に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨を通知する必要がある、その通知がなければ契約終了を借主に対抗できません（借地借家法38条4項）。したがって、期間満了時点で契約を終了させるためには、しっかりと通知期間内に通知するようにしましょう。

通知期間を過ぎてから 通知をした場合の扱い

そ れでは、通知期間内に通知をすることを失念し、その後改めて通知をした場合、契約関係はどのように扱われるのでしょうか。

通知期間を過ぎても、契約期間満了前に通知したのであれば、その通知から6カ月経過後に契約終了を借主に対抗できるようになります（つまり通知が遅れた分だけ

定期借家契約の 終了通知

実質的に契約期間が延びることになります）。

それに対し、契約期間満了後に通知した場合の取扱いについては争いがあるところです。裁判例には、この場合も借地借家法38条4項の規定に従い、通知後6カ月の経過で終了するとしたものがありますが（東京地裁平成21年3月19日判決）、通知なく期間満了した時点でその契約は期間の定めのない普通借家契約となり、その通知は実質的には貸主からの解約申入れとなつて、正当事由がないと契約終了を主張できないとする考え

方も有力です。

したがって、無用のトラブルを回避するためにも、定期借家の契約管理に際しては、終期の確認と通知期間内の通知を怠らないようにすることが大切です。

期間1年未満の定期借家 の場合

期 間1年未満の場合は、通知がなくても期間満了による契約終了を借主に対抗できますので、法的には上記のような問題は生じません。ただし実務的には、借主に契約終了に向けての準備を促す観点から、この場合でも同様に通知をしておくことが考えられます。



佐藤貴美法律事務所

弁護士 佐藤貴美

（当協会顧問弁護士）

物件オーナー様お役立ち情報

賃貸ライフの生活トレンド

筆者がニュータウンで暮らす生活者へのインタビューリサーチで知ったのは、住まいへのたくさんの期待と不満でした。生活者の妥協が少ない住まいが、「住み続けたい」物件です。生活トレンドが変わると、住まいでの過ごし方が変わり、持ち物が変わり、家具が変わります。満室物件にするために、生活トレンドにご注目!

第9回

本当に欲しい、 一人住まいのセキュリティ



株式会社 メイプルノア
代表取締役 神 ひとみ

マーケティングプランナーとして、多くの生活者へのインタビューリサーチに基づいて、ニュータウンの街づくりや集合住宅の設計プラン、消費財商品の企画や広告販促等を提案しています。

全国的に凶悪犯罪が増えていることは、日々報道されているニュースを見聞きする私たちの誰もが感じていることでしょう。都市に暮らす単身女性が警戒しなければならない留守宅への侵入犯罪は、窃盗などではなく、暴力や殺人につながる性犯罪やストーカー犯罪です。しかし、日本の住まいのセキュリティは、びっくりするほど脆弱ではないでしょうか。

オートロックシステムや防犯モニターがあり、管理人が常勤するマンションは高級物件です。誰もが自由に出入りできる建物、侵入を試みる者なら簡単に壊せる鍵穴の玄関ドア、通行人や近隣居住者に見られることなく開閉できる仕様のサッシの住まいに、単身の女性や高齢者、小さな子供を持つ若い主婦が普通に住んでいるのが日本の庶民の住居事情。物件オーナー様には、犯罪を回避するリスクマネジメントとして、セキュリティについて、ぜひ危機感を持って取り組んでいただきたいのです。

住戸内に侵入しにくいセキュリティのポイントは、「侵入に時間と手間が掛かるようにすること」といわれています。お金を掛ければかけた

け防犯効果は高まりますが、比較的安価にできる対策もあります。例えば玄関ドアは、鍵穴を工夫することができます。侵入者が鍵を壊して開けるピッキングやバンピングという行為がしにくいよう、鍵（鍵穴）を2つにするダブルキーや、鍵穴が複雑な仕組みになっているディンプルキーが効果的ですし、鍵穴のない暗証番号でドアを開けるデジタルドアロック、指紋認証ロックやICカードロックは、鍵穴を壊される心配がありません。

玄関ドアの隙間をパールでこじ開けられないよう、隙間が見えないドアもあります。またドアに取り付けられている新聞受けから特殊なフックを差し込み、内側からロックを解除されることがあるため、新聞受けのないドアにすることも重要です。

サッシは、最も入りやすい開口部といわれています。サッシの鍵であるクレセントと呼ばれる部分は、掛けたつもりが掛かっていないことが多いので、はずれにくいクレセントにすることや、補助錠を付けることが勧められています。ガラスは、割れにくい防犯ガラスとして、網入りのものを取り付けたり、防犯フィルムを貼ることも対策です。

警戒したいのは外部から侵入される犯罪ではありません。一人暮らしの高齢者が増えるにつれ、万が一の場合に住戸内から警備会社に連絡できるホームセキュリティフォン、住戸内で居住者が動かないことが外部から察知できるような人感センサー付きホームセキュリティシステムも出ています。オール電化設備は、火を使わないため火事になりにくく、高温を感知する自動消火装置付き調理器具などは、高齢者には安心です。

単身者が安心して暮らせるセキュリティ＝安全・防犯対策として、単身者の安全な暮らしをサポートする設備もぜひお考えください。



賃貸住宅を取り巻く「かかわり」を見直すことで入居率向上へのヒントを探る

「NYC,LONDON,PARIS,&TOKYO 賃貸住宅生活実態調査」より抜粋

リクルート住宅総研
所長 矢部智仁

1987年(株)リクルートに入社、住宅情報事業部門に配属。以来、主に不動産流通、賃貸業界の広告営業に20年以上従事し、2009年から現職。住宅総研では住宅市場関連の調査、研究(特に流通、賃貸等のストック市場動向に関心)や情報収集活動に従事。各所での講演活動や、住宅関連の委員会や研究会等にも参加している。

本調査のお問い合わせ先 リクルート住宅総研 <http://www.jresearch.net/>

1.新築投資、設備更新投資に関する現状認識

賃貸住宅を探す入居者の築年数の希望は新築、築浅だから、入居率が落ちてきた古い物件は建て替えを考えたほうがよい、といった意見はよく聞かれる。しかし、平成20年住宅・土地統計によれば、賃貸住宅の空室率は全国平均で18.6%、地域によっては30%を超え、これまでと同ペースで新築供給をしても安定稼働の実現には大きな不安が伴うであろう。そうした背景もあって、既存賃貸住宅経営において設備更新計画の立案は長期的な安定経営の実現に重要になってくるであろう。

では、設備更新の投資にあたってオーナーの事情はどうか。財団法人日本賃貸住宅管理協会が行った民間賃貸住宅に係る実態調査(H19.3)によれば、長期的な収支計画は45.8%のオーナーが「作成せず」と回答し、長期的修繕計画も47.6%が「作成せず」と回答して

いる。こうした現状では、経済的負担を理由に設備更新を実施できないオーナーも多いと思われる。

過剰な住宅余り状態が続く賃貸住宅市場での設備更新計画の重要性は先述のとおりだが、その計画・実施には体制や原資の不安も存在する。安定的な賃貸住宅経営には建て替え、設備更新以外の視点も持って施策を考えることが必要になってくるであろう。

2.入居者の動機と重視条件から見える問題意識

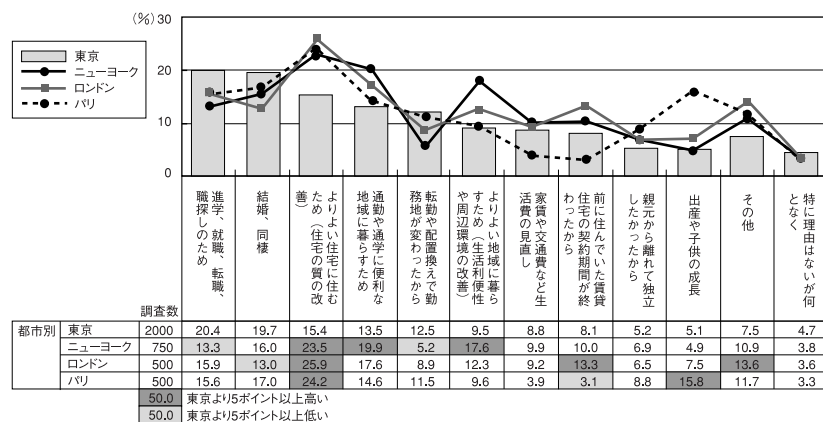
新たな視点を持って施策を考え

るにあたり、まず示すのは現在入居中の消費者が賃貸住宅を探した「きっかけ」である(図1)。

これをみると、東京(本調査では1都3県、以下東京)と他3都市の回答割合で一番の大きな差がみられるのは「よりよい住宅に住むため」「よりよい地域に住むため」という項目であり、つまり東京の住宅探しは“自分のため”ではなく、生活変化によって行う“仕方ない行為”となっているのである。このことは後に示す重視条件で(図2)、時間距離や買物等の利便性に偏重している背景となっているものと考えられる。

図1

■現在の住宅を探したきっかけ(全体/複数回答)



重視ポイントの回答結果をさらに見ると、部屋のよさや建物のよさが重視される回答が他3都市に比べて相対的に低くなっている。では「よい住宅」「よい建物」とは具体的に何を指すのか(図3)。

東京と他3都市との回答に差があったのは、住宅の基本性能―専有面積、セキュリティ、キッチンやバスルームなどの設備)や、メンテナンスの程度(部屋のきれいさ)という点であった。冒頭でも触れたように設備更新の重要性が高まる中で、住宅の基本性能やメンテナンスの程度に関する東京の消費者のこだわり回答結果は、設備更新しても決め手にならないのでは?と投資に疑問を投げかける結果とも映る。

しかしこのようなこだわり程度の背景には、そもそも消費者が賃貸住宅を主体的に選んでいないことが要因として存在する。この前提に立てば、消費者の賃貸住宅選びの“主体性を喚起”し、彼らの“住宅選びの視点”に住宅の基本性能やメンテナンスの程度を重視するよう仕向ける、すると設備更新が入居率改善につながる・・・という循環が生まれると考えられる。そしてこの循環を実現するためには何から変えればよいのか。それを考えることが「新たな可能性」の発見へとつながるとなるはずである。

3.主体性の喚起…「かかわり」がもたらす可能性

消費者の主体性喚起。これを考える際に本調査で注目したのは「かかわり」である。「2つのかかわり」に関して調査結果を示し、かかわり

図2

■住宅選びの際、重視したポイント【非常に重視した】(全体/複数回答)

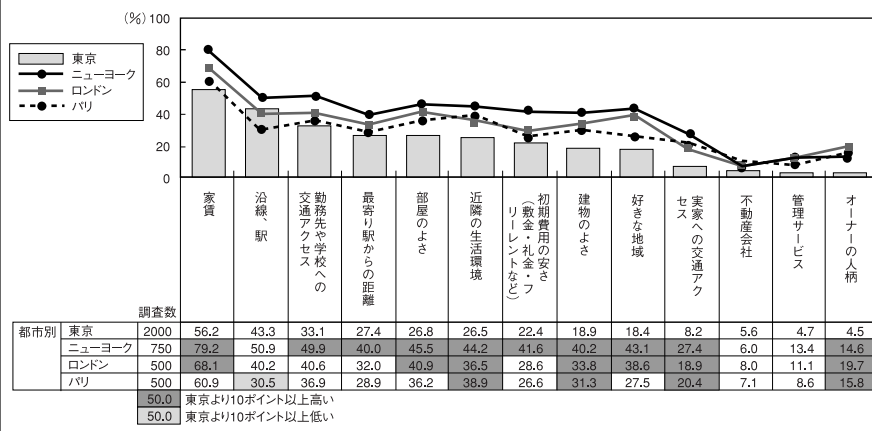


図3

■建物や部屋に関して重視したポイント(全体・複数回答)

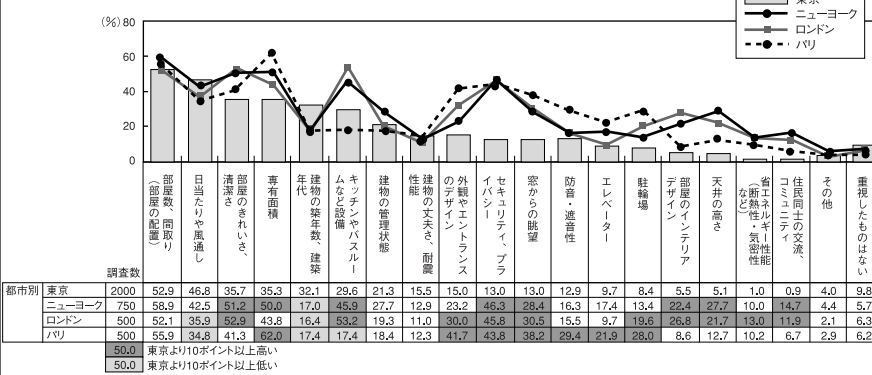
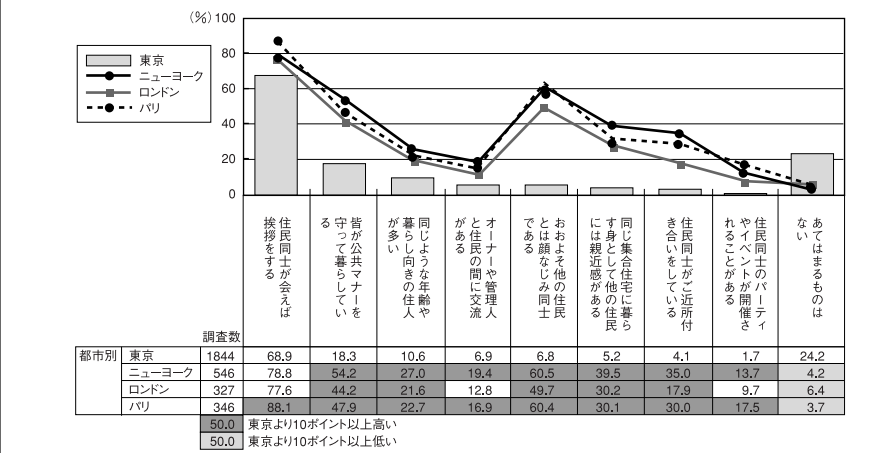


図4

■集合住宅の住民同士の関係(集合住宅居住者/複数回答)



と賃貸住宅の関係を考えてみたい。
(1) 人と人のかかわり…コミュニティの存在

民族的な特性もあるかもしれないが、東京の回答では挨拶程度以外のかかわりは皆無といってよい程度である(図4)。このような「人

とのかかわり状態」と賃貸住宅の関係を定量的に示すために、今回の調査では同じ集合住宅内の「交流人数」と住まいに対する満足度、愛着度の関係をみた(図5-1、5-2)。

すると、「人とのかかわり状態(調

査ではこれを指してコミュニティとしている)」と賃貸住宅の満足度や愛着度の間に相関性があることが浮かび上がった。特に「コミュニティの存在と住宅への愛着度の相関性」は強い。そこから推し量るに、コミュニティの希薄な住宅では「長く住みたい住宅」とか、「思い出深い住宅・場所」とならないことは間違いないであろう。

この場所に長く住みたいか？
あるいは自身が退居した後でも大切な知人に「よい家」だと紹介した
いか？そんな立場で考えた時、長く住まれる住宅、あるいは自然に入居者を呼び寄せる住宅の条件は自ずと浮かんでくるはずである。参考までに東京の賃貸住宅世帯の交流人数はどうなっているか？(図6)・・・残念ながら現状では「愛着のわく状態」には程遠いということである。

(2) 人と住まいのかかわり

もうひとつのかかわりについて考えてみる。それは人と住まいのかかわりである。ここでは今の住まいに手を入れたか？ということ調べた結果を用いて示すことにする(図7)。

原状回復の慣習、実情は承知の上であえて記せば、ここまで入居者が何もしない住宅であればそこに愛着もわくはずもないのである。結果として住まいに対する愛着や住み心地は図8-1、図8-2のようになってくる。住まいへの愛着、住み心地は、例えばそこが「自分で手を入れたお気に入りの場所だから」長く住みたい、そして「くつろぎの空間と思えるので」長く住みたい、という動機づけにつながるはずである。人と人とのかかわり、人と住まいの

図5-1

■現在の住宅の住み心地満足度(集合住宅居住者/単一回答)

			満足・計		どちらとも 言えない	不満・計			満足 ・ 計	不満 ・ 計
			たいへん満足 している	まあ満足 している		やや不満 である	たいへん不満 である			
●凡例										
都市別	東京	(n=1844)	6.8	56.4			24.2	8.8	3.8	
	ニューヨーク	(n=546)	26.3		55.0			8.1	8.5	2.0
	ロンドン	(n=327)	27.0		51.2			14.6	6.0	1.2
	パリ	(n=346)	18.1	59.3			14.7	6.3	1.5	
都市× 集合住宅内で 親しくしている 人数別	東京	0人 (n=1430)	6.4	55.1			25.3	8.8	4.3	
		1〜2人 (n=289)	8.2	59.5			18.3	10.9	3.1	
		3人以上 (n=125)	8.1	63.4			25.0	3.5		

図5-2

■住まいに対する愛着度(集合住宅居住者/単一回答)

			愛着あり・計			愛着なし・計			愛着あり・計	愛着なし・計		
			非常に愛着が強い	やや愛着が強い	どちらとも言えない	あまり愛着がない	まったく愛着がない					
●凡例												
都市別	東京	(n=1844)	8.7	36.6		34.2		13.4	7.1	45.3	20.5	
	ニューヨーク	(n=546)	23.9		40.9		23.1		6.6	5.5	64.8	12.1
	ロンドン	(n=327)	23.3		41.6		19.0		9.0	7.1	64.9	16.1
	パリ	(n=346)	24.9		44.5		21.2		5.3	4.1	69.3	9.4
都市× 集合住宅内で 親しくしている 人数別	東京	0人 (n=1430)	7.7	34.6		35.0		14.4	8.3	42.3	22.7	
		1～2人 (n=289)	11.5		40.7		33.0		10.5	4.3	52.2	14.8
		3人以上 (n=125)	14.1		50.2		27.2		7.7	0.7	64.3	8.4

図6

■集合住宅で親しくしている人の数(平均値:0を含む)(集合住宅居住者/単一回答)

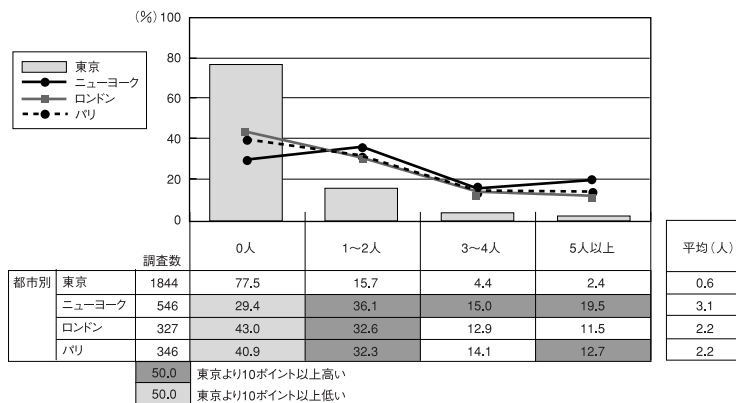
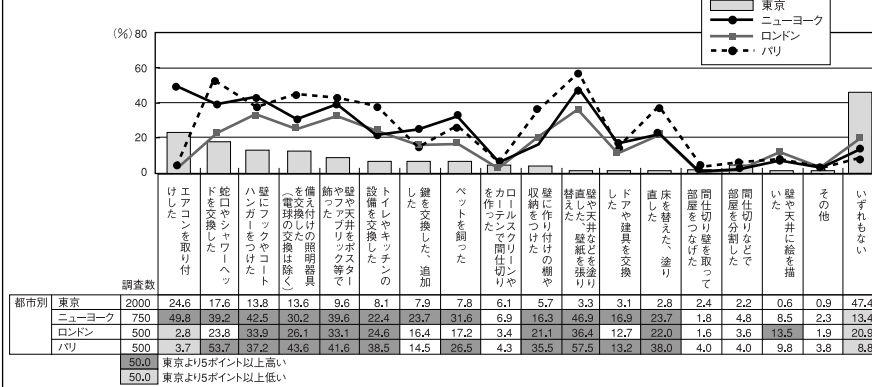


図7

■入居後の部屋の模様替え・改修経験(全体/複数回答)



かかわりは入居者の愛着を高め、ひいては長期利用の動機につながる。入居率向上が顕在的な課題になっている現在、「かかわり」の再考を提示する一つの根拠である。

4.「かかわり」を阻害するものを取り除けるか

前章でみたように、コミュニティの形成や人と住まいのかかわり方を変えることは、入居者の住み心地を高め、愛着を増し、結果として賃貸住宅の入居率向上に寄与するという循環を生む可能性を感じさせる。

しかし共有部分の追加といったコミュニティを生み出す建物の変更・更新や、入居者の住宅へのかかわりの許容については、収益性の見直しや現在の原状回復と敷金返還の考え方見直しなど即座に変更できる訳でもない。

そこで本章ではルールを変えるのではなく「視点を変える」という発想で打開する、という意見を示したい。

取材に行ったニューヨークでは、基本的には入居者が行った改修について基本性能を棄損するようないろんな制限があり、回復費用の請求は起こらないと聞いている。ただし、その部屋を次に貸す場合に障害となるような改修（主要な構造部にダメージを与える、ペンキを上塗りしても回復しないような色で壁を塗る、等）を行った場合には当然に費用を請求するそうである。つまり「次に貸す場合の障害」であるか否かという観点である。

このような考え方に転換を図るこ

図8-1

■住まいに対する愛着度（全体／単一回答）

							(%)		愛着あり・計	愛着なし・計	
		愛着あり・計			どちらとも言えない	愛着なし・計					
		非常に愛着が強い	やや愛着が強い			あまり愛着がない	まったく愛着がない				
●凡例											
都市別	東京 (n=2000)	8.6	36.8		33.9		13.3	7.4	45.4	20.7	
	ニューヨーク (n=750)	23.6		39.2		24.7		6.4	6.2	62.7	12.6
	ロンドン (n=500)	23.7		40.4		20.2		9.1	6.5	64.2	15.6
	パリ (n=500)	31.3		39.9		19.7		4.4	4.7	71.2	9.1

図8-2

■現在の住宅の住み心地満足度（全体／単一回答）

		(%)						満足・計	不満・計		
		満足・計		どちらとも言えない	不満・計						
		たいへん満足している	まあ満足している			やや不満である	たいへん不満である				
●凡例											
都市別	東京 (n=2000)	6.9	55.7		24.4		9.0	4.0	62.6	13.0	
	ニューヨーク (n=750)	26.4		53.0		10.6		7.5	2.6	79.3	10.1
	ロンドン (n=500)	25.4		52.5		14.1		6.5	1.5	78.0	7.9
	パリ (n=500)	21.2		59.1		13.0		5.0	1.6	80.3	6.6

とで「人と住まいのかかわり」の機会を増やしその結果、「住まい手の愛着を増す」ことができれば、長期稼働あるいはスムーズな入れ替わりの可能性を高めるはずである。

最後に、こうした価値観の転換について別の効用の可能性についても触れておきたい。

一つは管理業の視点。入居者への許容をすることで成果の不確実な設備投資の提案業務に翻弄されるリスクや手間を軽減し、排水・ガス電気漏れ確認といった重要インフラの点検整備という住宅としての基本性能の維持向上、さらに外構や外観など美観向上による建物価値向上や入居者誘導力を高めるなど、本来的な管理業としての役割に集中できる状態につながるはずである。

もう一つは入居者の視点。現在は原状回復に充てられている敷金

がより多く返還されることで、次の住宅に移りやすくなり、本稿で示した「主体的選択」、つまり住みたい家・住みたい街選びを楽しむことができるようになり、その先に「住宅としての性能やメンテナンスの程度」が重視条件として優先されるような市場が形成されるはずである。

賃貸住宅を取りまく関係者の“かかわり”が変わることで、立地や環境の条件に制約がある住宅でも、「住む楽しみ」という競争力をもって入居率の向上を狙えるという好循環につながるはずである。関係者が協調的な関係となっにかかわり合うことで、入居率に寄与できる状態が生まれるのである。

入居者さんの 快適な暮らし応援コラム

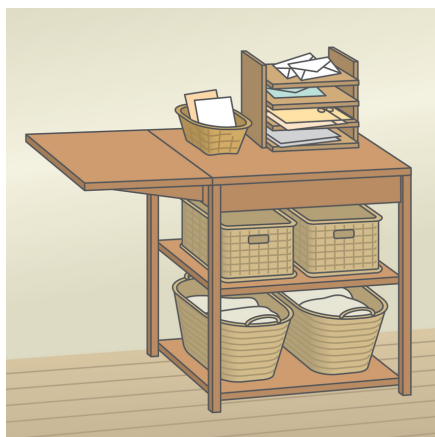
第9回

篠崎俊子
ライフスタイルアドバイザー

仕事とプライベートのバランスをとり、ココロとカラダが喜ぶ幸せな暮らしを提案している。最近のマイブームは、スーパー銭湯通い、無農薬で野菜やハーブを育てる家庭菜園、昼食から翌朝食までを人参ジュースだけにする24時間プチ断食。

smart life

お金をかけないで、シンプルに小綺麗に暮らすコツ。



散らかってもいい家事コーナー

どうしても部屋が散らかってしまいやすい方は、散らかってもよい部分を家の中につくすることも考えてみましょう。例えば、すぐに畳んで仕舞うことが望ましい洗濯物、すぐに開封して整理することが望ましい郵便物、すぐに片付けてしまうことが望ましい買物などは、とりあえず置く場所をつくりましょう。そこを「家事コーナー」にして、片付けは家事としてできる時にやればよいことにするのです。その代わり、すぐに片付けられない物を、家事コーナーではない、ダイニングテーブルやソファの上などには、絶対に置かないと決めてください。

家事コーナーには、洗濯物を投げ込む洗濯カゴ、郵便物を上に積

み上げておく収納ボックスを置き、どこに何を置くかということだけはルールを決めてください。

家事コーナーに収納式のテーブルがあると、ノートパソコンを置いたり、事務作業もできます。足のないアイロン台を置いてアイロン掛けもできますね。テーブルが収納式のほうがよいのは、普段は収納しておかないとテーブルの上に物が乗り、結局使えないテーブルになってしまうからです。片付けられない方の家事は、テレビを見ながら、だらだらしなからの「ながら作業」のほうが取り組める可能性が高いため、リビングルームの一隅に設けてしまうことも作戦です。楽しく気楽に片付けができるようにしましょう。

パワーフードで元気になる

食べ物がコンビニで24時間手に入る便利な時代ですが、心身が健康になり元気の出る食べ物は、インスタント食品ではありません。食は命の源なので大切です。

風水では、良い土地（環境）には、そこで暮らす生物をより良く養う力があるとしています。仏教用語の「身土不二（しんどふに）」は、そうした考え方を表しています。最近ではその意味が転化して、地元で採れた旬の野菜や果物を食べることが良いという、食育を表す言葉として使われています。

風水でも、地元で採れた旬の野菜や果物は大切ですが、特に大根や人参などの根菜類は、根性を付け、大地に根を張って踏ん張れる

ようになる食べ物としています。野菜は、根・葉・茎・実をできるだけ丸ごと食べるのが、微量の栄養素を取るためにもよいので、工夫してみてください。

労働意欲、困難に立ち向かう意欲を付けるパワーフードは肉類です。金運を上げるには鶏肉。卵や赤や黄色の香辛料も、金運アップには良い食べ物です。

精製していない穀物や糖類＝玄米、全粒粉小麦のパンやパスタ、きび砂糖や黒糖、そしてワインや日本酒は、大地のエネルギーがふんだんに入っているパワーフード。作り手の思いが詰まった良い製品を選び、その心を感謝していただくと、幸せな気持ちになりますよ。

開運風水

お部屋のインテリアや持ち物で開運アップしよう。

