

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2022

春号

VOL.39



巻頭特集

すぐにできる 空室対策

家賃の6ヶ月から1年分で物件の魅力アップ！
具体的な対策をご紹介します。

連載企画：with コロナの賃貸管理 第1回
リモート内見・セルフ内見の種類と特徴

レディファーストな賃貸住宅考
白の壁紙は時代遅れ？

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
新設備導入の際の既存住戸の取り扱い

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2022 Spring VOL.39



INDEX

- 3p | 不動産関連トピックス
賃貸住宅管理業登録申請の移行期間満了迫る
サブリース契約、変更時の重説を義務化
賃貸借書類、「電子サイン」化の希望が増加傾向
- 4p | 特集
**すぐにできる
空室対策**
モクチンレシピが提案する具体的な改修例
- 8p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
新設備導入の際の既存住戸の取り扱い
- 9p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介
第13回:会員限定家電セット・エアコン
- 10p | 連載企画
with コロナの賃貸管理
第1回:リモート内見・セルフ内見の種類と特徴
- 12p | レディファーストな賃貸住宅考
第1回
白の壁紙は時代遅れ?
- 14p | 協会インフォメーション
01 第3回理事会が開催されました
02 支部 活動報告
03 国土交通省「木造の屋外階段等の
防腐措置等ガイドライン」について



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧いただけます。



バックナンバーはホームページよりご覧戴けます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

賃貸住宅管理業登録申請の移行期間満了迫る

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に基づく賃貸住宅管理業登録制度が施行されています。賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）200戸以上の賃貸住宅管理業者は、令和4年6月15日までの登録申請が必須となります。
法施行以前の旧賃貸住宅管理業登録制度（告示

制度）では登録を受けていたものの、法に基づく登録を受けていない事業者に対しては、直接お知らせが送付されています。
手続きにはある程度の日数が必要になりますので、国土交通省の賃貸住宅管理業法ポータルサイトをご確認の上、早めの登録をお願いします。

サブリース契約、変更時の重説を義務化

国土交通省は2月16日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」の一部改正案のパブリックコメントを開始しました。
今回の改正では、サブリース事業者と賃貸オーナーとの管理受託契約・特定賃貸借契約の契約期間中、その内容を変更する場合、新規契約時と同様の重要事項説明書と契約締結時書面をそれ

ぞれ交付することを義務付けることとなります。
同法施行前に締結された契約を期間中に変更する場合は、変更箇所を含めたすべてを説明・書面交付する必要がありますが、施行後に締結された契約を変更する場合については、変更部分のみになります。また、オーナー等の承諾がある場合は、重説から契約までの期間を空けなくてもよいとしています。

賃貸借書類、「電子サイン」化の希望が増加傾向

アットホーム株式会社は3月17日、「不動産取引における書類のオンライン化・電子サインに関する実態調査」結果を発表。2020年4月以降に物件を購入または賃貸物件を新規で契約・更新・解約した全国の18~50歳の男女440人を対象に、それぞれの段階における書類のオンライン化・電子サインの実態と今後の希望について調査。
賃貸の書類（契約書）への署名・捺印については、

契約時は「手書きで署名・捺印（対面）」が77.1%、更新時は「手書きで署名・捺印（郵送）」が59.6%、解約では「手書きで署名（郵送）」が45.6%でトップ。
「電子サイン」はそれぞれ1割前後でしたが、今後の希望についてユーザーは、契約時で20.5%、更新時で27.2%、解約時で28.7%が「電子サイン」を希望していました。

特集

すぐにできる 空室対策



2月、3月の賃貸住宅繁忙期を過ぎても空室のままになっている部屋。どのような施策を行えば、入居者が決まるのか、管理業者もオーナー様も悩まれていると思います。そこで今回は、すぐにできる空室対策を特集します。

木造賃貸住宅は重要な社会資源

少子高齢化、人口減少により、全国的に住宅ストックが過剰になった影響で、賃貸住宅の空室率が上昇しています。従来通りに退去後の原状回復リフォームを行うだけでは、新しい入居者が決まらないケースも多くなっています。築年数がそれほど古くない物件や、比較的立地の良いアパートやマンションにもこのような現象が起こっています。

連 勇太郎 氏 Yutaro Muraji



NPO法人CHAR(旧モクチン企画)代表理事、明治大学理工学部建築学科専任講師(建築計画研究室主宰)。1987年生まれ、幼少期をロンドンで過ごす、2012年慶應義塾大学大学院修了。全国の不動産会社と共に築古賃貸物件や空き家の再生、まちづくりや地域活性など様々なプロジェクトを展開。

そこで今回は、築古賃貸物件の価値を高めることに精通したNPO法人CHARの代表理事である連勇太郎氏に、すぐにできる空室対策についてお話をうかがいました。

「CHARは、戦後、大量に建てられた築古賃貸物件を重要な社会資源と捉え、多様な再生プロジェクトを実践しているNPO法人です。築古賃貸物件を魅力的にするための改修ノウハウを凝縮したデザインリソース『モクチンレシピ』をウェブ上で公開するなど、様々な活動をしています。空室の多い築古賃貸物件は、様々な問題を抱えています。しかし、こうした物件を重要な社会資源と捉え、魅力的に再生させることによって全体の質を底上げすれば、同時に街の価値をつくることにもつながると考えられます」と連氏は語ります。

繁忙期を過ぎても空室になってしまっている部屋をどのように再生させるか、そのポイントをお聞きます。



まず募集方法に問題がないか検討する

「空室がある場合、まず考えていただきたいのは、募集方法に問題がないかです。現在の部屋探しでは、インターネット上の部屋探しサイトでほとんど決めてしまいます。だからこそ部屋探しサイトに掲載している情報についてもう一度検討していただきたいと思います。物件の写真は魅力をきちんと伝えているか、間取りがきちんと分かりやすいものになっているかなどを確認しましょう。もちろん対面での物件案内の方法なども重要になります。仲介業者が物件の魅力をきちんと理解し伝えることで、多くの空室がうまることがあります」と連氏。

どのようにオーナー様に提案するか

「2月3月の繁忙期で入居者が決まらなかったということは、募集する際に原状回復のために費用を使っている場合がほとんどでしょう。管理業者としては、さらに追加の予算がかかる改修を提案することを躊躇してしまうかもしれません。しかし、すでに何ヶ月も入居者が決まらない部屋が、何もせずに決まるとは思えません。ここはきちんとオーナー様に提案することが必要です」と連氏はおっしゃいます。

連氏が運営されている「モクチンレシピ」では、少ない予算で、築古賃貸物件の魅力を高める手法が多く提案されています。「モクチンレシピには、多くの実例が掲載されています。築古賃貸物件の間取りには似たような物が多いですから、この実例を見せながら、改修により入居者が決まっていることを伝えれば、オーナー様も理解しやすいと思います。なるべく低予算で済むものから取り入れて実行しましょう」。

家賃の半年から1年分が提案の目安

「例えば家賃5万円の部屋に、改修費100万円をかけることは現実的ではありません。家賃半年～1年分、30～60万円くらいであれば物件の魅力を上げることが可能ですし、オーナー様も受けやすい予算でしょう。このままで半年、1年と空室が続いてしまうことを考えれば、納得ができる投資です」と連氏。



モクチンレシピホームページ

管理業者が費用負担してモデルルームに

「管理業者の多くが、築古賃貸物件を管理しているはずですが。それぞれ空室対策に悩み、オーナー様と話をしているでしょう。そこで1室、管理業者が資金を出して改修してはいかがでしょうか。5万円の家賃の1年分、60万円ほどの広告費用だと考えれば高くはありません。モデルルームとして活用し、他のオーナー様にも見てもらえれば、新しい顧客の獲得に繋がるかもしれませんし、既存のオーナー様からの信頼度もアップすることができます」と連氏。

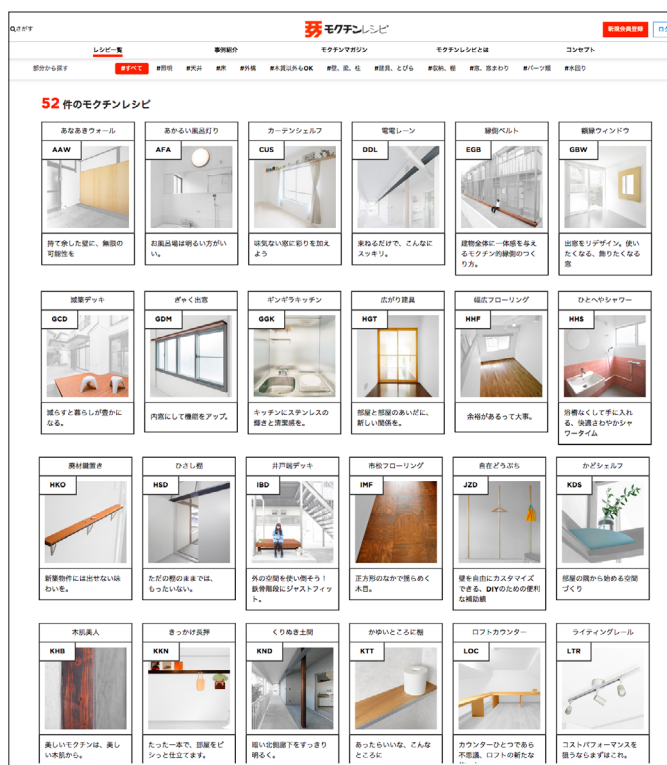
特集：すぐにできる空室対策

モクチンレシピが提案する 具体的な改修例

モクチンレシピでは具体的な52のレシピを提案

モクチンレシピでは、現場から生まれた50を超える改修アイデア「レシピ」を軸に、物件改修のコツや空室対策などのノウハウを紹介した、豊富な「記事」「動画」「改修事例」から、物件を魅力的にする方法を学ぶことができます。

「モクチンレシピで公開している52のレシピは、机上の提案ではなく、実際に現場で採用し入居者募集に効果があったものばかりです。照明から床材、壁や柱、扉、窓など様々な箇所で見られるレシピを掲載しています。これらを取り入れるポイントは、物件が元々持っている魅力をしっかり活かすことです。古いからといって古さを隠すのではなく、その魅力を引き出すことで付加価値をつけていきます」と連氏。



●モクチンレシピでは52のアイデアが掲載されている

古い木造の魅力を活かすケース

「構造の柱を見せている真壁は、木造在来工法のアパートではよくあるケースです。木の柱は経年劣化で変色すること多いため、原状回復のリフォームなどで、隠してしまうケースもありますが、これはNGです。モクチンレシピでは下の写真のように和室の壁面の色や壁紙の種類を整えることで、シンプルで明るい印象の和室をつくる『ぱきっと真壁』を提案しています。木造のアパートを選ぶ人は、木の温もりを求める人です。だからそれを隠すのではなく、強調することで魅力をアップすることが可能になります」。



木の魅力を強調することでイメージを一新



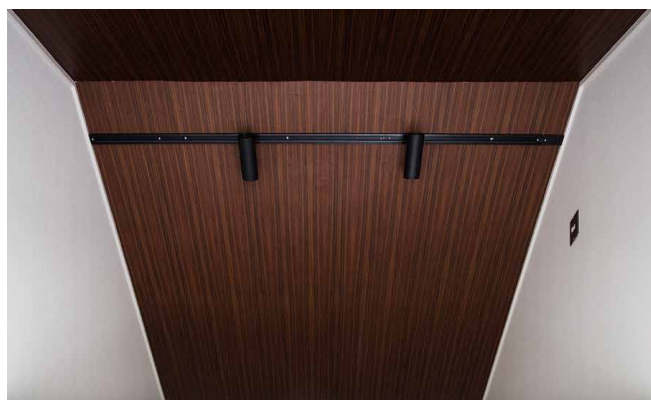
ロフト物件も高さを強調することで魅力アップ

築古賃貸物件で多いのが、ロフト付き物件です。新築当時は空間を広く使えるということで多く建てられましたが、古くなった現在では空室が目立ちます。

「ロフト物件の魅力は何より天井の高さによる開放感です。これを強調するために、天井に木目のクロスとレール式の照明を設置します。ようはクロスを変えるだけなので低予算でできますから、コストパフォーマンスの高い手法です」と連氏。



ロフトの天井の高さを強調



一つ一つが魅力アップにつながるモクチンレシピ

大切なのは管理業者の提案力

「モクチンレシピで用意しているレシピは、一つ一つが低予算でできるものばかりです。だからこそ予算に合わせて選び、組み合わせて使うことができます。比較的簡単に、手軽にできるからこそ、重要なのはその必要性や有効性を管理業者がオーナー様にきちんと説明できるかになります。そして結果を出して信頼される管理業者になることで、賃貸経営のその先にある、相続対策やさらなる土地の有効活用まで提案する可能性が広がります。ぜひこのレシピを活用して、次のビジネスへ繋げていただきたいと思います」。

さらに詳しくは全宅管理ホームページの
インターネットセミナーをご覧ください



モクチンレシピの
ホームページはこちらから



法律相談

新設備導入の際の 既存住戸の取り扱い



空室対策のためにモニター付きインターフォン、洗浄器付きトイレなどを設置したところ、従来の入居者から、家賃が同じなのだから同じ設備にしてほしいと要望がありました。応える必要があるのでしょうか？

1 賃貸借契約における賃貸条件やその前提となる設備の在り方は、それぞれの当事者間において、個別の契約に基づき決まるものです。家賃も同様であり、同じ集合住宅内でも、それぞれの契約の時期や条件などによって家賃が異なることはありうることです。本件では、契約時に設置されていた設備を前提に家賃が設定され合意されていたわけですから、新規募集の物件(以下「物件A」といいます)と家賃が同額だからといって、貸主は、要望のあった借主の物件(以下「物件B」といいます)について、物件Aと同様の新規設備に変更する義務はないことになります。

2 それでは物件Bの借主が、「設備が古くなったことから修繕の必要がある。貸主の修繕義務として新規設備に交換してほしい」と主張した場合はどうでしょうか。たしかに民法では、賃貸物件に係る修繕義務は貸主が負うこととされています(民法606条1項)。ただしこの場合には、そのような「新規設備への交換」が「修繕」といえるかが問題となります。すなわち修繕は、物件や設備等の破損等により賃貸物件がその時点で本来有しているはずの価値を下回ったときに、本来あるべき価値まで戻すために行うものです。そうすると本件では、設備が古くなったというだけであり、(故障等して)使用できなくなっているわけではありませ

るので、そもそも「修繕」の範疇には入らないということになります。また、仮に故障等していた場合であっても、その設備を修理し使用を可能にすることが修繕の範疇であり、その際に最新機種に交換することは、契約で将来設備機器の機能の向上等を約しているなどの特段の事情がない限り、貸主の修繕義務には含まれないと解すべきでしょう。

3 さらに物件Bの借主が、物件Aの設備と異なることは物件の利用価値に差が生じる(利用価値が低くなる)から、利用の対価である家賃は低くなるはずだとして、家賃の減額を求めてきた場合はどうでしょうか。この場合も上記1と同様に、同じ集合住宅内でも物件ごとに家賃は異なりうること、本件では契約時に設置されていた設備を前提に家賃が設定・合意されていることから、その当事者間においては現状でも家賃額が不相当となったとは解されず、貸主が家賃の減額に応じなければならないということにはなりません。また、設備が古いからといって、「物件の一部が使用できない」状態に至っているとは言えないことから、民法611条に基づく物件の一部滅失等による家賃の減額も検討対象とはならないでしょう。

4 ただし、借主の居住の継続や空室となった後の市場での競争力の維持等の観点からは、そのような要請に対し貸主として前向きに検討することも考えられます。これは、賃貸借契約上の義務としてではなく、貸主の不動産賃貸業における経営上の判断ということになり、貸主が実施するか否かは任意ということになりますが、管理業者や賃貸不動産経営管理士は、貸主の賃貸不動産経営を支援する観点から、貸主に積極的に助言することも大切でしょう。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(㈱住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(㈱大成出版社・共著)など。

会員
特別価格

空室対策に即効性のある家電付き賃貸住宅。
会員限定の特別価格でご紹介しています。

家電付きの賃貸住宅は特に単身世帯に人気がありますが、部屋探しサイトで検索しても家電付き物件の掲載が非常に少ないのが現状です。そこでぜひご利用いただきたいのが、全宅管理会員限定の家電セットと、省エネ型のエアコンです。

シャープ製人気家電4点セット 100,000円(税抜)



24型液晶テレビ

LAN端子搭載でインターネット対応。PC入力端子もあるので、モニターとして活用する事も可能です。



4. 2kg全自動洗濯機

時短コースやおしゃれ着洗い、ほぐし洗いなど基本機能が充実しているスタンダードタイプです。



140L2ドア冷凍冷蔵庫

左右どちらからの開閉も可能な「つけかえどっちもドア」なので部屋の間取りを選びません。



18L単機能電子レンジ

ご飯も飲み物も、ワンタッチで自動あたためが可能。フラット庫内なので、お掃除もラクラク。

設置工事について

通常設置費用
24,000円



4点セット
設置特別価格

17,400円

シャープ製エアコン 6畳用 43,000円(税抜)~

JFTシリーズ 省エネ標準モデル

プラスマクラスター 7000



6畳用 43,000円~18畳用 88,000円(税抜)

HTシリーズ 内蔵された無線LANによりスマホ操作が可能

プラスマクラスター 7000

無線LAN内蔵



6畳用 47,000円~18畳用 92,000円(税抜)

取り付け工事について
シャープサービスが全国対応
(離島を除く)

省エネ標準モデルの取り付け工事目安 29,400円
内訳 (古い機種との入れ替えの場合)

標準工事 18,000円・取り外し費 7,500円・リサイクル費 900円・収集運搬費 3,000円

詳しくは全宅管理ホームページ、
または、下記の販売代理店に直接お問合せ下さい。
株式会社 永輝商事 TEL:044-355-0468





with コロナの賃貸管理

連載 第1回

リモート内見・セルフ内見の種類と特徴

**コロナ禍で多くなっているリモート内見やセルフ内見。
感染症対策に加え業務の効率化にもつながります。**

忙しいお客様にとってもメリットが大きい

長引く新型コロナウイルス感染症により、不動産業界の約8割の企業が業務へ影響が出ていると回答しました（「不動産業界における新型コロナウイルスの影響とテレワークに関するアンケート」イタンジ株式会社）。特に「来店数（の減少）」と「内見数（の減少）」に不安を感じている企業が、それぞれ約4割以上と最も多い状況です。

また、来店、内見とも従来は対面が基本でしたから、感染症というリスク以前に、お客様と時間・場所を合わせて説明や案内をするという業務の非効率さが課題となっていました。

あらゆる業界でリモートワークが推進され、今後もこの流れは続いていくと言われています。賃貸管理業においても、契約に関しての電子化、重要説明のIT化など様々な面で効率化が図られており、内見の案内についてもITを活用した新しい手法が浸透しつつあります。

ここでは非対面の内見について、「リモート内見」、「セルフ内見」、「バーチャル内見」の3つをご紹介します。

リモート内見

営業が現地から、インターネット回線を経由してお客様に案内をする方式です。従来の営業方法に近く、居室の魅力をトークを交えて案内ができます。個々の営業のスキルを発揮することができるため、ぜひ導入したいシステムです。

具体的な方法はzoomなどの画像をリアルタイムで見ることができるアプリを使用します。お客様と時間を合わせ現地でお客様と繋がります。

実際の案内と同じように、外観から共有部、室内へ順序立てて案内すると良いでしょう。具体的な広さがわかるように、お客様が気になる場所をメジャーで測るなどの工夫も必要です。





セルフ内見

営業が同行することなく、お客様のみが現地に出向いて部屋を内見する方式です。お客様が都合の良い時間を設定して内見できますし、「すぐに見たい」というニーズにも応えることができます。システムのポイントは部屋の鍵ですが、電子錠を使いスマホなどで開け閉めするスタイルや、キーボックスを使うシステムなど様々なものがあります。

デメリットとしては部屋の特徴を説明できないこと。これを解決するために、特徴的な各所に魅力をアピールする説明カードを貼ったり、サイズを記入するなどの工夫が必要です。リモート内見を併用して、別の場所から営業が説明できる仕組みも効果的です。



バーチャル内見

部屋探しサイトなどでも使われることが多くなった360度カメラを利用したバーチャル内見です。ホームページでいつでもすぐに見ることができるので、部屋のイメージをつかむことが容易になります。この動画をきっかけにして、リモートやセルフ内見につなげることができます。

**360度カメラの利用についての
詳しい記事は、全宅管理vol30(2020年)にて。
バックナンバーがご覧いただけます→**





白の壁紙は時代遅れ？

壁紙の色を変えるだけで部屋の印象は大きく変わる。 白以外の壁紙を検討してみませんか？

色にはコストがかからない

建築業界ではよく「色にはコストがかからない」と言われます。予算をかけずに室内空間をおしゃれに見せようとするなら、色の使い方が大切です。

ほとんどの賃貸住宅の壁紙は白が選ばれています。どんな人にも受け入れられるから、無難な選択となるからです。しかし個人で壁紙を張り替えられるなら、好きな色を選ぶのが当たり前ですから、少しおしゃれな壁紙を採用することは、部屋の差別化にもつながります。

またほとんどの入居者が部屋探しサイトの写真を見て部屋を選ぶ時代ですから、写真映えという意味でも色が入っていることは大きなアドバンテージになると言えます。

賃貸住宅の壁紙は白、という固定概念を外してみましょう。

アクセントクロスで映える空間づくり

新築の分譲マンションもモデルルームを見に行くと、今はほとんどの物件でアクセントクロスが使われています。アクセントクロスとは、壁4面、天井1面のうちのどれか1面か1部分に、色や柄のついたクロスが貼られていることを言います。女性受け、奥様受けを考えると、全面が白だけの空間より、魅力的に見えるアクセントクロスは効果的です。

右上の写真は1LDKの空間を原状回復のリフォーム時にアクセントクロスを効果的に使った例です。床材にはフローリングではなく、淡い色の木目調のクッションフロアを使い壁の1面をライトブルーの壁紙で演出しています。

女性目線で考えると、立派なフローリングで高級感を出したモノトーンの空間より、汚れや足音が気になりにくいクッションフロアで柄の綺麗なものを採用してもらう方が好感度が上がりますし、アクセントクロスがあることでおしゃれな空間を感じることができます。

また、最近ではDIY賃貸住宅といった、自分で壁紙などを選ぶことができる物件も少しずつですが増えてきました。例えば募集時に、壁1面のみアクセントクロスを入居者が好きな色を選べるといったサービスを用意しておくことも、空室対策には効果的だと言えるでしょう。

高橋洋子 氏 Youko Takahasi



暮らしのジャーナリスト、ファイナンシャルプランナー。情報誌などの編集を経て、築37年、価値0円と査定された空き家をリノベーションし、安く理想の住まいを手に入れた経験から、お得で快適な暮らしの研究に目覚める。住宅、暮らし、マネー関連の執筆・講演活動を行い、フジテレビ『報道2001』『ノンストップ!』などの報道番組に出演。『家を買う前に考えたい! リノベーション』『100万円からの空き家投資術』など著書多数。



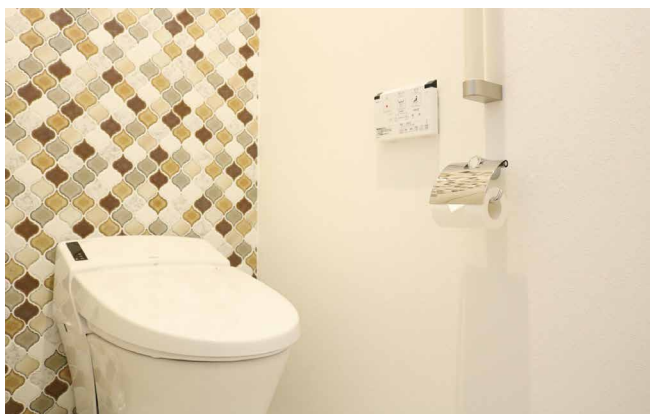
淡い床色に薄いブルーの組み合わせは人気のカラーのひとつ

オススメはトイレの壁を彩ってみること

低予算で印象をアップするなら、トイレの壁紙が効果的だと言えます。壁の面積も小さいので、原状回復時にこの部分だけ張り替えても費用も最小限に抑えられます。

特徴のある柄や、濃い色の壁紙クロスを採用する場合、1面のみ、もしくは腰壁などに、部分的に貼りましょう。腰壁のみに柄を取り入れると、トイレに腰かけた際に柄がさり気なく見えておしゃれです。

また特に女性は風水にこだわる方も多いので、色選びの参考にしてみても良いですね。例えば、北側にあるトイレなら淡いピンクやベージュ、南側にあるトイレなら緑色など、方角によって相性の良いカラーがあります。今時のインテリアコーディネーターは詳しい方も多いので相談してみましょう。



トイレはアクセントクロスが効果的に使える場所

現状使用しているカラーから外れないように

アクセントクロスを選ぶ場合に、注意しておきたいのは現在の部屋に使用しているカラーから外れないようにすること。

例えばキッチンの扉などにブルー系を使っている場合、女性に好まれるからとピンク系などの壁紙を採用すると、インテリアテイストのバランスが悪くなり、いわゆる「センスのない部屋」だと思われてしまいます。

また、異なるカラーを複数使用するのも、個性が強くなってしまい敬遠されることもあります。あくまでワンポイント色を使用することが賃貸住宅としては好ましいでしょう。

壁紙の選択肢は多様です。輸入壁紙など、かなりおしゃれなものや、防臭・防汚などの機能性に優れたものもあります。ぜひ無難な壁紙以外にも検討して差別化を目指してください。



この写真のように「くどい」はNG。さりげない演出を目指しましょう

information.1

第3回理事会が開催されました

去る令和4年3月23日(水)、本会の第3回理事会を開催いたしました。
同理事会議事では、「令和4年度事業計画案・収支予算案に関する件」等の議案について審議が行われ、議案通りに承認されたことをご報告いたします。
新規支部設置の議案も決議され、長野県及び岐阜県に新たに支部が設置されることとなります。



理事会にて挨拶する佐々木会長

information.2

支部 活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県宅建協会協力のもと、支部を設置しております。

和歌山県支部において、去る1月28日(金)に支部設立総会及び記念講演会をオンライン配信形式で開催しました。「不動産の取引・運営管理におけるリスクマネジメント等について」「宅建業者による心理的瑕疵(事故物件)等に関わるガイドラインについて」のテーマで、令和3年10月8日に公表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の本質、公表の意義を交え管理業務への活用方法等について、本会の佐々木正勝会長が講演しました。

山口県支部においても、去る3月1日(火)に研修会を開催しました。賃貸管理に関するグループディスカッションを実施し、「外国人・留学生への対応」「老朽化物件入居者の立退き対応」などのテーマでディスカッ

ションを行い、取りまとめた内容に対し、弁護士の清水茂美氏がアドバイスを行いました。

神奈川県支部においても、去る3月25日(金)にWebセミナーを開催しました。「不動産会社が知るべき賃貸住宅管理業法のポイントと留意点」のテーマで、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のポイントや登録制度への申請方法、管理業法でよくある相談内容についての講演が行われました。

いずれも滞りなく終了いたしましたことをご報告いたします。



和歌山県支部設立総会の様子

information.3

国土交通省

「木造の屋外階段等の防腐蚀措置等ガイドライン」について

木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について

令和3年4月に発生した、東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省は、次の1～3をポイントとする再発防止策を講じることとし、これに伴い、令和4年1月18日に「建築基準法施行規則の一部を改正する省令」が公布され、「木造の屋外階段等の防腐蚀措置等ガイドライン」(以下「防腐蚀措置等ガイドライン」)が公表されました。

1. 「設計時における防腐蚀措置等の内容の明確化」
2. 「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」
3. 「適切な維持管理の確保」

右頁にて
武市吉生弁護士の
解説を記載

再発防止策の内容

1.「設計時における防腐蚀措置等の内容の明確化」

(1)課題

木造の屋外階段の防腐蚀措置についての確認図書が明確に定められていない。

(2)再発防止策

①建築確認申請時に必要な添付図書の明確化

木造の屋外階段について、建築確認申請時に必要な添付図書が明確化され((改正後)規則第1条の3関係)、また、建築確認申請時の様式が見直され((改正後)規則別記第2号様式関係)、屋外階段が木造である場合にはその旨を記載することとされました。

②防腐蚀措置等ガイドラインの策定・周知

木造の屋外階段等の防腐蚀措置や支持方法についての内容を明確化するため、建築物の設計者、施工者、建築主、管理者等に対する設計・施工段階及び使用段階の留意事項について、「防腐蚀措置等ガイドライン」が策定され、これを周知することとされました。

2.「工事監理及び完了検査時における屋外階段の適切な照合・適合確認の確保」

(1)課題

工事監理時における屋外階段のチェック内容が明確に位置づけられていない。

(2)再発防止策

①中間検査及び完了検査の様式の見直し等

屋外階段がある場合には、当該屋外階段が木造であるか否か、当該屋外階段が木造である場合には、当該屋外階段に用いる材料の種類並びに当該屋外階段の構造、防腐蚀措置及び施工状況に関する照合内容、照合方法並びに照合結果を記載することとされました。

②中間検査及び完了検査における工事監理の状況の確認

木造の屋外階段について、工事と設計図書との照合及び確認方法等の留意点について「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」(令和元年10月1日策定。令和4年1月18日改定。)に追記、明示されました。

③屋外階段が被覆されている場合の留意事項

屋外階段が被覆されている場合、木造の可能性があると留意し、特に注意して完了検査を行うよう注意喚起がされました。

3.「適切な維持管理の確保」

(1)課題

木造の屋外階段の維持管理に関する指針等が定められていない。

(2)再発防止策

①維持保全指針への木造の屋外階段に関する留意事項

の追加((改正後)昭和60年建設省告示第606号関係)

この点は、次の「賃貸管理業者において注意を要する点について」において述べます。

②定期調査報告の強化

- ・共同住宅の定期調査報告対象への追加検討(要請)
- ・定期調査報告制度における木造の屋外階段等の調査基準の明示((改正後)平成20年国土交通省告示第282号関係)
- ・建築計画概要書様式の見直し((改正後)施行規則別記第3号様式関係)

③所有者等からの相談への対応

屋外階段等の安全性について、所有者、居住者、管理者等からの相談があった場合には、必要な修繕や維持管理等について所有者に助言を与えるほか、必要に応じて、地域の建築士会や建築士事務所協会等、専門的な観点から調査等ができる団体等を紹介することとされました。

賃貸管理業者において注意を要する点について

木造の屋外階段がある建物の賃貸借の管理を受託している管理業者は、その受託内容にもよりますが、オーナーに対し、建物の維持保全の観点から、維持保全計画を作成し、防腐蚀措置等ガイドラインを用いて点検等を行い、劣化等がみられる場合には、建築士等の専門家に相談するなど適切な維持管理に努める必要があることをアドバイスする必要があることがあります。

すなわち、共同住宅等の所有者、管理者等は、国土交通大臣が定める維持保全指針(昭和60年建設省告示606号)に従い、維持保全計画(建築物の維持保全に関する準則又は計画)を作成し、適切な維持管理に努めることとされています(建築基準法第8条)。

そして、今般、この維持保全指針が改正され、屋外階段が木造である建築物について、所有者又は管理者が維持保全計画を作成する際の留意事項として、①維持保全の実施体制、②点検時期、③点検に当たっての判断基準、④結果の報告等、⑤修繕工事の実施等、⑥図書の作成・保管等の内容が規定され、また、このうち②点検時期及び③点検に当たっての判断基準について、防腐蚀措置等ガイドライン「5.使用段階の維持管理に関する具体的な留意事項」に、維持保全計画の作成に当たって留意することが望ましい事項が示されました。

そのため、オーナーはこれらを参考にしながら、日頃から定期的な点検を行い、劣化等がみられる場合には、必要に応じ、当該建物の設計や工事監理を行った建築士等の専門家に相談するなどして、適切に調査、修繕等を行うようにする必要があり、このことを賃貸管理業者はオーナーにアドバイスする必要がある場合があることに注意を要します。



入居者トラブル対応 オンラインセミナーが 開催されました。

2月18日（金）に開催いたしました「入居者トラブル対応オンラインセミナー」につきまして、お申込み1,100名超という反響があり、無事に終了いたしましたことを報告いたします。



パネラー
株式会社三好不動産
代表取締役副社長
三好孝一氏



パネラー
ベルデホーム株式会社
統括部長
押切伸英氏



パネラー
全宅管理顧問弁護士
佐藤貴美氏



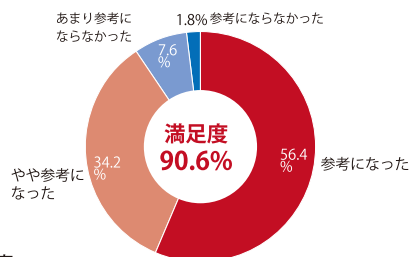
パネラー
全宅管理専務理事
岡田日出則



ファシリテーター
株式会社 Hello News
代表取締役
吉松こころ氏

受講者
アンケート

オンラインセミナーの内容は、
日頃の業務の参考になりましたか？



■受講者の声

- ・体験談が多く具体的に、同感できる内容や参考になる解決策を知れた
- ・自社以外の管理方法がわかり、自社の対応は間違っていないかったという安心感が得られた
- ・弁護士が同席のセミナーだったので、法的にOKなのかアウトなのかグレーなのか分かり良かった

■トークテーマと内容

騒音問題

- 入居者全体に騒音問題が出ていることを告知することが大切
- 入居者のコミュニケーションが取れていると騒音はお互い様だと思える
- 神経質な入居者への対応

ゴミ出し

- キレイに使いたくなるゴミ置場をつくる
- 町内会など近隣との協力も効果的
- 地域ごとに異なるゴミ出しのルールをしっかりと告知する
- ゴミ袋の開封はプライバシーに関わる

違法駐車

- 駐車場管理は宅建業法ではない
- 敷地内の違法駐車は基本的に民事の問題になる
- 派出所のお巡りさんとの関係づくり
- 反社会的勢力に注意

入居者トラブル対応オンラインセミナーがパネルディスカッション形式で、2時間にわたる充実した内容で開催されました。ご紹介したトラブルは「騒音問題」、「ゴミ出し」、「違法駐車」。パネラーの皆様の体験談やトラブルの解決方法などが紹介され、パネラーがお互いに参考になった点を取り入れたりと語るなど、管理業者が業務の参考になるトーク内容となっています。

当日ご視聴できなかった方や、もう一度ご視聴されたい方のために、本会ホームページの会員限定サービス「インターネット・セミナー」において、アーカイブ動画を公開しております。

アーカイブ動画視聴はこちらから→



BS12「賢者の選択」にて 全宅管理が特集されました。

2004年スタートのビジネス情報番組。各業界を牽引していく代表・経営者等をスタジオゲストに迎えて対談を行うテレビ番組に佐々木正勝会長が出演しました。

番組のアーカイブはこちらから→

