
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 メールマガジン 2016. 3. 1
～平成 27 年度会員研修会で参加者の皆さまから寄せられた質問及び回答集～

※このメールは全宅管理のメルマガ配信に登録していただいた会員限定で配信しています。
今号では昨年実施した会員研修会において参加者の皆さまから寄せられた質問に対する回答を抜粋してお届けしてまいります。

目 次

- [1] 全宅管理会員研修会について・平成 27 年度実施概要
- [2] 各講演の内容と質疑応答等について（抜粋）
- [3] 次回以降の開催について

- [1] 全宅管理会員研修会・平成 27 年度実施概要について

○会員研修会の目的と平成 27 年度の実施概要について

全宅管理では毎年適切な賃貸不動産管理業における取引の実現と、会員各位の資質向上などを目的に会員限定の研修会を実施しています。

平成 27 年度は全国 47 都道府県（48 会場）にて開催し、1,500 名を超える会員の皆様にご参加を頂き、盛況のうちに無事終了する事が出来ました。実施概要については、以下の通りです。

- 日 時 : 平成 27 年 10 月 20 日（火）～11 月 9 日（月） 13 時 15 分～16 時 00 分
会 場 : 全国 47 都道府県各会場
対 象 : 全宅管理会員
費 用 : 無料
テーマ : 第 1 部「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方」
講師：株式会社宅建ファミリー共済
第 2 部「空き家の実態とこれからの中小管理会社に求められる対応」
講師：宗健（リクルート住まい研究所所長）
第 3 部「中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取り組み事例紹介」
講師：木村正美（明星土地有限公司代表取締役）

申込者 : 1,756 名

参加者 : 1,525 名

☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆ ° ° ☆☆☆

[2] 各講演の内容と質疑応答等について（抜粋）

※第 2 部講演についての質疑は個別案件によるものであった為、掲載しておりません。

○第 1 部講演「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故実例と備え方」

講師：株式会社宅建ファミリー共済

〔講演内容〕

賃貸物件における主な事故例を実際にあった実例をもとにご紹介致しました。最近の主な事例としては、火災や孤独死があります。特に孤独死は人口比率で見ると高齢者の割合が年々増加しており、入居者の高齢化に伴う孤独死の問題は、今後更に増加する事が予想されます。

管理会社として、どのような備えをするべきなのか、事故実例を交えながら保険対応例などがご紹介されました。

〔質疑応答〕

Q.1 孤独死に関する保険支払いの判断について（千葉県会員）

孤独死の場合は死後の日数や遺体の状態によって保険支払いの対象になるか否かの判断が変わる場合がありますか？またあるとすれば、どのような場合ですか？

A.1 弊社の「住宅内入居者死亡費用保険金」は、被保険者の死亡を直接の原因としてその住宅に汚損等の損害が生じた場合にお支払いの対象となります。したがって、死亡してからの日数や遺体の状態による規定・制限はございませんが、死亡を直接の原因とした損害が無い場合、例えば日常使用による住宅の汚損棄損（タバコのヤニ、ペットによる傷や汚れ、経年劣化など）による損害についてはお支払いの対象外となります。

Q.2 個人賠償の補償範囲について（高知県会員）

賃借人が日常生活において故意過失によりおった損害賠償を賄う保険として個人賠償保険の重要性が解説されていたが隣町などのアパートの敷地外で起こった事故も

対象となりますか？また、賃借人の家族は対象に含まれますか？

- A.2 弊社の個人賠償責任保険では、賃貸住宅の使用管理に起因する事故の他、被保険者が日本国内で営む日常生活に起因する偶然な事故により法律上の損害賠償責任を被った損害を対象としていますので、アパートの敷地外で起こった事故により法律上の損害賠償責任を被った場合も対象となります。

また、その住宅を生活の本拠としている入居者本人と、同居する親族および賃貸借契約上の同居人となっておりますので、同居の家族は補償の対象となります

- Q.3 自然災害による建物の損害について（神奈川県会員）

自然災害による建物の損害について、例えば窓ガラスの破損、突風によるベランダの仕切り版の破損などについては一般的な賃貸借契約では賃借人負担とならないかと思います。このような場合でも賃借人の家財保険から保険金は支払われますか？

- A.3 窓ガラスやベランダの仕切り板など、家主に所有権のある建物の損害については、「修理費用保険金」にての対応となりますが、お支払いの対象となるのは、

- ①賃貸借契約に基づいて賃借人が修理費用を負担することになっている場合
- ②賃借人が緊急的に自己の費用で修理をした場合 のいずれかとなります。

ご質問の場合のように、自然災害など賃借人に故意・過失が無い建物損害については、賃貸人の費用負担にて修理するケースも多々あります。

〔受講者の声〕

- ・貸主の資産を預かる立場として、保険加入の重要性を再確認する事が出来た。
- ・理解していたつもりだったが曖昧な部分があったので再度勉強したいと思った。
- ・孤独死の事故事例など具体例が多く、分かりやすかった。 など

○第2部講演「空き家の実態とこれからの中小管理会社に求められる対応」

講師：宗健（リクルート住まい研究所所長）

〔講演内容〕

空き家の実態と供給バランス、特定空き家への見解、中小不動産業者が担うべき役割、これからの空き家管理のあり方等について独自の見解からの斬新な講演を行いました。都心部を中心とした客観データに基づいた空き家問題への問題提起が主な内容です。講師は6月に本会が開催したハトマーク不動産シンポジウムに登壇したリクルートの宗氏が努めました。

〔質疑応答〕

第2部講演への質疑は個別案件であった為、掲載しておりません。

〔受講者の声〕

- ・空き家に関して報道されている統計調査と市場実態との差異に関する解説が非常に興味深かった。
- ・地域によって対応に差がある問題だが全国のデータを用いて説明されていて良かった。
- ・特定空き家への関心・対策を重視すべきである事が分かった。 など

○第3部講演「中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取組み実例紹介」

講師：木村正美（明星土地有限会社代表取締役）

〔講演内容〕

空き家問題、空室増加、人口減少・・・賃貸管理業を取り巻く様々な社会問題に対して、地方における中小管理会社はどのように取り組み、生き残りを図るべきなのか？トラブルを未然に防ぐための消費者への働きかけや、行政と連携した取り組み実例を基に、中小管理会社のビジネスモデルのあり方をご紹介します。

〔質疑応答〕

Q.1 管理会社の防災意識の向上・対策の必要性について（鹿児島県会員）

管理会社も防災意識を高く持つ必要があるとのことでしたがそれは何故ですか？

A.1 貸主の資産を預かる立場として、そこに入居する借主にも防災意識を持って貰う為には、管理会社が日頃から注意喚起を行い、消防署と連動した働きかけが必要だからです。昨今、日本中で百年に一度と言われるような自然災害が数多く発生しており対岸の火事と侮ってはいけません！

万一、予測不能の災害やトラブルが発生した際、マンションを管理するプロとして、責任ある対応が必要だと考えており、対応能力や危機管理体制の違いが、消費者から見た管理会社への評価や信頼度に大きな違いが出てくると考えています。

Q.2 原状回復に関する借主の負担項目について（東京都会員）

退去時の借主負担でクロス補修を行う際、負担項目が材料費、廃棄処分費、作業費のように分かれている場合、借主負担はどこにすべきでしょうか？

また作業する場合、リフォーム会社によっては駐車代まで請求してくる業者もいる

のですが、そのような場合貸主を納得させる良い方法はございますか？

- A.2 当社では、材料費・廃棄処分費・作業費を合算して、施行メートルで割り、1 m当りの施行金額を算出した上で「徳島ルール」(※1) に当て嵌めて、負担按分をしています。

駐車場代についてですが、当社では、全額家主さん負担としています。

マンション内に駐車スペースが無い以上、リフォーム会社に近所の駐車場に置いてもらわないと、現実的に施行が出来ませんので、家主さんに理解して貰っています。しかし、地方では少ない事案ですが、東京ではかなりある事案だと思います。どうしても貸主が払わない事が想定される場合は、材料費・産廃処分費・作業費+想定される駐車場代金を合算した金額の合計で、1m当りの施工金額を算出して対応してみたら如何でしょうか。

- Q.3 原状回復に係る借主への説明の仕方について (秋田県会員)

原状回復に係る説明は契約時に行っていますか？またその方法はどのようにしていますか？

- A.3 当社では、重要事項説明書や賃貸借契約書(契約書に徳島ルールを添付)を事前に契約者に送付し、契約内容について目通しをして貰っておき、その後契約の為に来店された際に再度、契約内容の確認や重要事項説明を実施しています。

その際に「徳島ルール」による退去時の補修負担割合の説明を具体的な例題を用いて行っています。

その際には、公平で適正な賃貸不動産市場の実現のために作成されたルールであって、業界全体で取り組むべきである事も含めてご説明しました。

(※1) 徳島ルール・・・(公社) 徳島宅地建物取引業協会が、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に策定した貸主と借主の退去時補修費の負担割合基準

[受講者の声]

- ・木村氏自身が行っている取組みであったので、説得力があるし具体的な事例が多く大変参考になった。
- ・今回のような実践的なノウハウを無料研修会で聞けるのは非常に有意義であると思う。
- ・中小管理会社でも実現可能な取組みが多かったのが良かった。 など

