

※このメールは全宅管理のメールマガ配信に登録して頂いた会員様限定で配信しています。

— 目次 —

---

[1] 業界動向・行政動向

- ・「公的不動産ポータルサイト」開始（国土交通省）
- ・2016年第1四半期「地価 LOOK レポート」発表（国土交通省）
- ・4月の貸家の新設着工、6カ月連続の増加

[2] 新連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

- ・第4回「品質・性能が劣化した危険な設備機器等の管理・助言」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

[3] 身近な賃貸管理法律相談Q&A

- ・火災保険の取り扱いについて

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理業務支援システムの申込受付を開始しております
- ・賃貸住宅フェア2016東京に全宅管理が出展致しました
- ・平成28年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」、「スマートウェルネス拠点整備事業」及び「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等の説明会について
- ・月刊オーナー通信のご提供について

---

[1] 業界動向・行政動向

---

○ 「公的不動産ポータルサイト」開始（国土交通省）

---

国土交通省は、公的不動産（PRE）の民間活用の拡大に向け地方公共団体と民間事業者とのマッチングを支援するため、地方公共団体の様々なPRE情報等を一元的に集約した「公的不動産（PRE）ポータルサイト」を土地総合情報ライブラリー内に開設、5月より運営を開始した。

同ポータルサイトは、公的不動産の有効活用を促進するため、地方公共団体等の開示している低未利用地の売却・貸付け情報や民間提案窓口情報等を紹介するほか、国土交通省や関係府省の公的不動産に関する取組情報を紹介。

このように地方公共団体が PRE の民間活用を実践する上で役立つ情報を一覧できるとともに、民間事業者が PRE 情報に容易にアクセスできることにより、民間事業者からの事業提案等の機会が拡大し、PRE の民間活用がより一層促進されることが期待されている。

わが国の不動産ストック約 2,400 兆円のうち、約 590 兆円を占めると推計される PRE については、本格的な人口減少社会の到来、財政制約の強まり、老朽化といった社会経済状況の変化を踏まえ、一層の民間活用が求められる。

そのためには、PRE の民間活用に関する情報提供を効果的に行う必要があり、今年 3 月にとりまとめられた「不動産投資市場の成長戦略」においても、意欲のある地方公共団体の PRE 情報の一元的な提供等について提言があった。

---

#### ○2016 年第 1 四半期「地価 LOOK レポート」発表（国土交通省）

---

国土交通省は 6 月、平成 28 年第 1 四半期（28 年 1 月 1 日～4 月 1 日）主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」を次の通り発表した。

対象地区は東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方中心都市の計 100 地区。住宅系地区は高層住宅等により高度利用されている 32 地区、商業系地区が店舗、事務所等が高度に集積している 68 地区。

それによると、主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 89 地区、横ばいが 10 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の約 9 割で、上昇 89 地区のうち 71 地区が 0～3 % の上昇。

住宅系地区では上昇が 28 地区、横ばいが 4 地区となり、8 割超の地区が上昇となった。

商業系地区では、上昇が 61 地区、横ばいが 6 地区となり、9 割超の地区が上昇。特徴的な地区では、大阪市の「なんば」が 6 % 以上の上昇で、東京都中央区の「日本橋」、渋谷区の「渋谷」で上昇幅を拡大し、3～6 % の上昇となった。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

---

#### ○4 月の貸家の新設着工、6 カ月連続の増加

---

国土交通省から発表された4月の貸家の新設着工は、前年同月比16.0%増、季節調整値の前月比10.6%増の3万5,504戸で、6ヶ月連続の増加。民間資金による貸家が増加し公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加となったもの。平成28年1~4月の合計では、前年比8.7%増の12万3,235戸。

なお、平成27年度1年間の貸家の新設は、前年度比7.1%増の38万3,678戸で、昨年度の減少から一転して増加、過去10年で4番目の規模となっている。

本来、マーケットに新築が流通すると入居者ニーズに応え、市場が活性化して、仲介の取扱いも拡大するため、売上高に貢献するが、すでに流通している築古物との兼ね合いがより厳しくなる市場環境を見せてている。新築の人気が高いだけに築10年物で古物扱いされかねない。

賃貸住宅の新築が増えたのは昨年1月の税制改正による相続税対策が背景にあるが、基本的には賃貸経営に対する根強い投資意欲があると見受けられる。

賃貸住宅の新築拡大が続けば、これから賃貸仲介市場において、仲介業務と管理の取扱いがより難しくなると予測される。

\*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°°

## [2] 連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

---

第4回 「品質・性能が劣化した危険な設備機器等の管理・助言」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

---

### 1. 建物・設備等の法定点検と報告義務

貸主は借主に対し安心・安全な建物を提供する義務があります。その義務を果たすためには、建物・付属設備について定期的に点検等を実施して賃貸物件の適正な維持管理に努める必要があります。建築基準法は、共同住宅等の特殊建築物の所有者、管理者又は占有者はその建築物の敷地、構造、及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならず（法8条）その維持管理状況について定期的に特定行政庁に報告することを義務付けています（法12条1項、3項）。

法定点検・報告に関する具体的な内容については、一級建築士等の調査（又は検査）資格者に確認してください。

### 2. 設備更新の助言

管理会社は、管理業務の一つとして、貸主の借主に対する安心・安全な建物の提供義務を踏まえ、老朽化等により品質・性能が低下して危険と思われる設備の更新について、貸主に対して助言する責務があります。

電気、ガス、石油を熱源とする給湯器、風呂釜、エアコン等の設備は、長期間の使用により経年劣化がすすみ品質・性能が低下して思わぬ事故を発生することがあります。設備の発火等の事故により借主の身体に被害が生じると、貸主は、契約上の債務不履行責任、危険な設備であることを承知しながら放置していたことの不法行為責任、工作物の所有者責任等に基づき重大な責任を負うことになります。死亡事故が生じてしまうと取り返しがつかないことになってしまいます。危険と思われる経年劣化した設備は、使用できているとしても早めに取替える必要があります。管理会社は、老朽化した設備は早めに新しい設備に取り換えることを強く助言することが必要です。

#### (消費生活用製品安全法)

平成 21 年 4 月、消費生活用製品安全法（以下、「消安法」という。）は、老朽設備の重大事故が社会問題となったこと等を踏まえ、設備の事故を防止するために「長期使用製品安全表示制度」を導入するとともに、特定保守製品については「長期使用製品安全点検制度」を定め、特定保守製品の定期的な保守・点検を所有者に義務付けました。

特定保守製品として、①石油給湯器、②石油風呂釜、③FF 式石油温風暖房器、④ビルトイン式電気食洗機、⑤浴室用電気乾燥機、⑥屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用／プロパンガス用）、⑦屋内式ガス風呂釜（都市ガス用／プロパン）が対象になっています。

消安法による点検制度は法施行前に製造・輸入された製品については適用されないとなっていますが、経済産業省は、平成 21 年 4 月 1 日より前の特定保守製品についても、製造時期を確認し、メーカーの点検を受けることをすすめています。

このように、国も消安法による特定保守製品の安全点検制度の導入により、設備の経年劣化による重大事故の発生防止に取り組んでいます。このような取り組みの中で事故を生じさせると、貸主のみならず、その建物の管理をしている管理会社の管理責任も問われるることは必至と思われます。

#### (実務の対応)

経年劣化した設備を取替えるかどうかは貸主の判断になりますが、管理会社は、事故が生じた場合の貸主の責任、消安法による安全点検制度導入の趣旨等を説明して、早めに新しいものに取り換えることを助言することが必要です。買主に助言したときは、管理日報等に助言した内容を記載して記録に残しておきます（重要）。

借主から設備故障の連絡があった場合、当然に貸主には修繕義務があり、修繕しなければなりませんが、耐用年数を経過して経年劣化している設備であるときには、安易に修理

対応で済ませずに、新規に取替えることを貸主に助言して了解を得るように努力することが大事です。この場合、貸主の了解を得るのに時間をとられ対応が遅れて借主に迷惑をかけないように注意します。新規取替の了解を得るのに時間を要するときには、とりあえず修理対応し、引き続き貸主に新規取替えの了解を求めるようにしましょう。

「まだ使えるのでもったいない！」は重大事故を引き起こすことになりかねません。

次回は「居住者間トラブルの対応・助言」（仮）について取り上げます。

=====

### [3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

---

#### ○火災保険の取り扱いについて

---

Q.1 契約書に借主側で火災保険等に加入することを義務付けているが、それは有効か。また契約期間中に火災保険等が切れた場合、引き続き保険加入を要請することは可能か。

A.1 契約時に火災保険等の加入が義務付けられているのであれば、それは、契約当初の入口段階での条件ではなく、契約の存続期間（更新後を含む）中を通じてその条件が保持されている事が要請されているのであって、火災保険が切れた場合には、借主には、保険への再加入等の契約上の義務があると解する事が出来る。

これは万が一の場合に借主が貸主に対し負担するべき損害賠償リスクの転嫁の意味合いがあり、内容的にも合理性があって、消費者契約法上も無効ではないと考える。

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。

今まで寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめています。是非ご参照ください。

#### 電話法律相談よくあるご質問

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-274/21S1PU47Q-1/t\\_1.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-274/21S1PU47Q-1/t_1._ct) )

。 o○.. o○..

#### [4] 協会からのお知らせ

---

##### ○全宅管理業務支援システムの申込受付を開始しております

---

すでにご案内のとおり賃貸不動産管理の業務に係る標準化及び平準化を図る観点から、本会において新たに会員向け賃貸管理ソフトのシステム提供を6月1日より開始しております。

全宅管理業務支援システムはプロパティデータバンク株式会社（所在地：東京都港区代表取締役社長：板谷 敏正）協力のもと、同社のクラウド型ASPサービス「@プロパティ」を新たに本会会員向けにシステムサービスを構築し、本会独自のサービスとして提供いたします。本会が独自にサービス提供することによってスケールメリットを活かしたシステム利用料の設定が実現し、あわせて会員各位の業務の効率化及び適正化を図ることが可能となる画期的なシステムですので、この機会に導入をご検討下さい。

システムの概要については全宅管理業務支援システムページ及び添付パンフレットをご参照下さい。

全宅管理業務支援システムページ URL

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-274/21S1PU47Q-2/t\\_2.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-274/21S1PU47Q-2/t_2._ct) )

---

##### ○賃貸住宅 2016 東京に全宅管理が出展致しました

---

株式会社全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア 2016 東京会場に全宅管理として出展いたしました。当日は6月1日よりサービスを開始する「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーを設置し、システム操作に係るデモンストレーションが行われ、多くの会員の皆さま及び関係者の皆さまにご来場いただきました。

今後もシステムのデモンストレーション等について、全国各地で開催できるよう、順次解決できるよう順次計画を立てていきたいと考えております。

##### ○平成 28 年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」、「スマートウェルネス拠点整備事業」及び「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等の説明会について（国土交通省）

---

国土交通省は、高齢者世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するため、平成 28 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業等の公募を実施しています。

今般事業内容の周知を図るため、同省において事業に係る説明会が 6 月 24 日（金）～7 月 27 日（水）にかけて全国 10ヶ所で開催されることとなりましたので御案内いたします。

詳細は下記 URL よりご確認下さい。

国土交通省関係ホームページ URL

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-274/21S1PU47Q-3/t\\_3.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-274/21S1PU47Q-3/t_3._ct) )

---

#### ○月刊オーナー通信の提供について

---

毎月発行するオーナー向け月刊情報紙の制作代行の提供を開始いたしました。管理物件を増やす為の有効な営業ツールで、新規オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。

また、顧客オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる商品です。手間がかからず、会員の皆様だけの安価な価格も実現しました。 詳細は添付ファイルから確認できますのでこの機会にぜひご利用をご検討下さいようお願い致します。