

全	宅	管	理	vol.3	2014 autumn
才	一	ナ	一	通	信



国土交通省「個人住宅の賃貸流通促進のための指針」

現在、全国の空き家の総数は約757万戸（平成20年）に及んでいます。そのうち個人住宅が約268万戸を占めており、適切な管理が行われていない住宅は防犯や衛生などの環境面で地域の大きな問題となっています。そんななか、既存の住宅ストックを活用した住み替え支援が求められる一方で、個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引のルールや指針が整備されていないため、国土交通省では以下のガイドラインを作成、公表しました。

①取組み推進ガイドライン

定住対策や空き家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空き家物件の掘り起こしや定住相談など、貸主と借主のニーズを踏まえた具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介しています。

②賃貸借ガイドライン

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定しています。

DIY型の賃貸借のタイプ

		入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施(壁床の 張り替え、設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
新しいやり方	C-1タイプ借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま(故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施 又はそのまま放置 ※(躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない (残置するかは 双方で協議)	DIY 実施箇所は 免除
	C-2タイプ借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又はそのまま 放置※(躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

※事例 ●壊れたドアやガスコンロ、給湯器などを修繕せず、そのまま居住 ●すり切れた量の上にカーペットを敷いて対応

③管理ガイドライン

空き家や留守宅の管理の必要性や、所有者が管理業者を選ぶ際の留意事項、実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定しています。

個人住宅の管理業務の内容

		確認事項
1	業務範囲	室外業務:建物・外壁点検、郵便物確認、清掃、除草、庭木剪定、巡回等
		室内業務:通風、雨漏り点検、設備点検、清掃、不用品処分等
		※将来、契約代行業務を追加で委託する可能性がある場合は、その利用可否
2	実施体制	業務担当者、再委託をする場合の該当業務と再委託先
3	報告方法	報告の頻度、手段(郵送、メール、写真等)、連絡先
4	専門資格	宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、賃貸住宅経営管理士等の有無
5	追加業務	修繕、腐食対応、不凍処置、火災保険、郵便物保管、高所作業、納税関係等の有無
6	提携業務	売買、修繕、リフォーム、解体、家財保管、貸し倉庫等を行う提携事業者や税理士等の紹介
7	料 金	金額、契約期間、支払時期、契約解除する場合の手続き
8	免 責	上記業務に関する免責事項



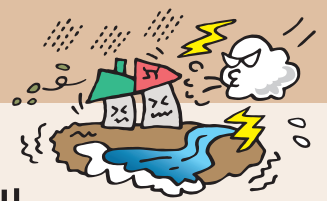
(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>



■ 事前の備えを万全に！～風水害と水道トラブル～

台風シーズンがそろそろ終わりに近づいていますが、油断は禁物！ ひとたび台風が接近、上陸すると強風や大雨による浸水など大きな被害にあってしまうことがあります。台風は地震と違ってある程度、襲来が予測できるため事前の備えが可能です。また寒くなるこれからの季節は、水道管の破裂や凍結など水道の事故も多く発生します。本格的な冬の到来前に水道トラブルを引き起こさないよう気を配ることが大切です。

【台風襲来時の備え】

- 強風や突風で屋根材が吹き飛んでしまう可能性があります。所有物件のダメージも深刻ですが、近隣へ迷惑をかけてしまうこともあるため、屋根材が緩んでいる部分がないか事前にチェックしたり、通常よりも強い固定具で留めつけをしたりしましょう。
- 窓ガラスにヒビが入ったり、割れた破片が室内に散乱したりすると大変危険です。破損の原因は風圧だけでなく、樹木や石などの飛来物によることも多いため、耐風圧サッシへの変更や雨戸、シャッターの取り付けの検討、また入居者にカーテンを閉めるように呼びかけるだけでも窓ガラス破損時、ガラスの飛び散りが多少防げます。台風が近づくことがわかったら天気予報や気象情報をチェックし、風水害に備えましょう。

風と被害の関係 (出典:国土交通省)

平均風速 (m/秒)	予報用語	人への影響	屋外・樹木の様子	建造物の被害
10～15	やや強い風	風に向かって歩きにくくなる。	樹木全体が揺れる。電線が鳴る。	取り付けの不完全な看板やトタン板が飛び始める。
15～20	強い風	風に向かって歩けない。転倒する人もでる。	小枝が折れる。	ビニールハウスが壊れ始める。
20～25	非常に強い風 (暴風)	しっかりと身体を確保しないと転倒する。		銅製シャッターが壊れ始める。風で飛ばされたものでガラスが割れる。
25～30		立ってられない。屋外での行動は危険。	樹木が根こそぎ倒れ始める。	ブロック塀が壊れ、取り付けの不完全な屋外外装材がはがれ、飛び始める。
30～	猛烈な風			屋根が飛ばされたり、木造住宅の全壊が始まる。

【寒波到来時の備え】

- 気温がマイナス4℃以下になったときや長期間留守にする場合、水道管が破裂したり水が出なくなったりすることがあります。破裂によってアパート、マンションなどでは階下まで水浸しになる被害が発生しています！
- ・特に水道管が屋外にある場合は、水道管を保温材(発泡スチロール・ポリエチレン筒、布、毛布)などで巻き、その上からビニールテープなどで巻いて凍結を防ぎましょう。
- ・水道管の凍結を防ぐには、水抜きも効果的です。特に長期間使用しない空き家やアパートなどの空室がある場合や入居者が転居したときは、必ず行いましょう。

<水の抜き方(手動式)>

- ① 家中の蛇口を開けて水を出した状態で、水抜き栓*のレバーまたはハンドルを完全に閉める。
- ② 水が止まったことを確認し、蛇口を開けたままにしておく。

* 水抜き栓は建物によって異なりますが、壁、流しの下、トイレ、床下に設置されていることが多くあります。

<水洗トイレの水抜き>

- ① レバーを上げたままにする。
- ② 水抜き栓を完全に閉める。
- ③ タンクを空にする。

温水器、湯沸かし器、ボイラーの水抜きも忘れずに行いましょう。

- メーターボックス内も凍結防止のため、布や発泡スチロールが入ったビニール袋を上下左右に入れて(メーターが隠れないように)防寒しましょう。

不動産のご相談は
当社まで