

重要 地震災害の対応に関するQ&Aのご活用を

本会では、今般の地震により寄せられた質問と、それに対する顧問弁護士の回答を順次とりまとめ、本会ホームページ会員限定サイトに掲載しております。その中から特に多かった質問を抜粋してご紹介します。

なお、会員専用サイトに入るには、ユーザーID（会員番号と同様）とパスワードが必要です。ご不明の方は下記のEメールアドレスにお問い合わせ願います。

Q1 地震により家具が転倒し、床や壁に傷がついてしまいました。原状回復費用は入居者に請求できますか？

A1 借主の故意過失に基づく毀損などではないことから、原則として貸主が負担することになります。ただし、もともと借主の故意過失によって毀損していた場合には、仮にその後の地震によって破損したとしても、借主の故意過失と自然災害とが競合して退去時の状態を現出せしめたということになり、借主にも応分の負担を求めることができると考えるべきでしょう。

また、居住中の物件については、地震が原因で損壊したと思われる箇所は、地震発生直後すぐ撮影し、状況写真を残します。後日、地震とは無関係の損壊に係る修繕費（それは、その損壊の原因等に基づき別に判断されま

す）まで一括して請求されることを避ける意味でも、押印をもらうなど入居者からも何らかの確認をとっておきましょう。

Q2 建物自体に問題はなかったが、水道、ガス等のライフラインが使えない状況が続いている場合、その間の家賃は減額する必要がありますか。また、営業ができないことに対する営業補償も負担しなければならないでしょうか？

A2 当然に減額されるということにはなりません。しかし、当該状況にいった経緯や当事者双方の事情、客観的な物件の利用価値の低下という観点からは、その間の賃料は減額（一部免除）する方向で協議調整することも考えられます。一方営業補償金の方は、貸主に債務不履行がない以上、負担する必要はありません。

トピックス1：第1回定時社員総会のご案内

本会では、第1回定時社員総会を平成23年6月29日（水）に開催いたします。

つきましては、総会資料を5月20日（金）頃に全会員宛に発送いたしますので、ご確認の上、同封の出欠確認ハガキをご返送下さいますようお願い申し上げます。

トピックス2：総務省による地上デジタル放送への移行に向けた支援のご案内

平成23年7月24日（日）に地上アナログ放送が終了いたしますが、総務省では「共同受信施設等への支援」として、集合住宅の共同受信施設を地上デジタル化するための改修等に対して支援を行っています。支援制度の申請につきまして、7月24日（日）までに対応をいただくためには、5月20日（金）までに申請書等の提出をお願いいたします。

上記についてのお問い合わせは、地デジコールセンター（0570-07-0101）、または各地域の総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）にご連絡願います。

トピックス3：電話法律相談（無料）のご案内

本会顧問弁護士による、賃貸管理に関する電話法律相談を隔週月曜日（月曜日が休日の場合は翌火曜日）に実施しております。多くのご相談に対応するため、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件でお願いいたします。なお、会員確認のため会員番号をお伺いいたしますので、あらかじめご用意下さい。

【5月の法律相談日】 5月9日（月）、23日（月） 午後1時～4時（最終受付：午後3時50分）

【問い合わせ先】

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 事務局 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
（電話）03-3865-7031 （FAX）03-5821-7330 （Eメールアドレス）mobile-old@bz01.plala.or.jp