

平成20年

NO. 7

アパート・マンション経営を成功に導く

# オーナー通信



監修：(社)福岡県宅地建物取引業協会

〒812-0054 福岡市東区馬出1丁目13番10号 TEL:092-631-1717 FAX:092-631-0445

# 見本

～家主さん、賃貸管理業者に望むこと～

特集

## 入居者座談会

連載 ▶ 気になる敷金精算 徳島県宅建協会「敷金精算の統一ルール」

連載 ▶ 知って得する賃貸経営講座 おしえて！賃貸Q&A

表紙の写真 伊田壱坑第一・第二煙突（田川市）



今回、オーナー通信編集部は、6名の賃貸入居者にご出席をいただき、入居前から入居後のことに関して大家さんや賃貸管理者さんに対する率直な感想や要望をお聞きすることができました（編集部）。

**特集**

～家主さん、賃貸管理者に望むこと～

『契約をやたらと急がれました！』等々

# 入居者座談会

福岡市内の空室率は約2割とも。実感ある？

編集部・今、賃貸市場は空室率が高く、空室が沢山あるということですが、そうした実感はありますか。

A氏——昨年の夏ごろから3〜4ヶ月かけてインターネットを中心に物件探しでしたが、確かに情報は豊富でした。ただ、ネット上とそれだけ空き物件が多いということでしょうね。実際に近隣物件をみては実感しません。特に「古い・高い・高層物件は一度空くとオリーブシーズンにいてるような気がします」。

——インターネットで物件を調べると、店舗にぎわいも営業の人が目立って物件もいろいろいい物件を紹介してくれて、今住んでいる部屋が先づいいですね。その物件はインターネット上にはない情報でしたが、そうした物件もあるんですね。すぐ店舗に行つて正解でした。

C氏——私は希望条件・エリアを最優先にしたので、豊富に物件があるとは感じませんでした。1階は嫌だったし、ピアノが置ける物件って少ないですから。

物件情報はどこやって探す？

編集部・物件情報の探し方ですが、皆さんどうして探しました？

D氏——物件の情報を重視するので、インターネットで探します。「アットホーム」や「ふれんず」は画面も見やすいですね。写真もカラーでたくさん見れるし。

E氏——賃貸の雑誌やインターネットの物件情報は、部屋の広さや間取りが中心なので、もっと収納の項目も充実してほしいですね。納戸や収納はとても気になる情報ですから。

F氏——インターネットは紙媒体に比べ物件の情報量が多くとても重要になっています。先ほどBさんが言っていました。ユーザー側が物件を指定して管理者さんに問い合わせるケースも増えているはずですね。

でも例えば某アパートに空室が数部屋あり、その空室がネット上にすべて掲載されていると「こんなに部屋が空いている。なぜ？」と、問い合わせる前から不安を感じることもありますね。



## 座談会出席者



名前：A氏  
40代男性  
今年ファミリー向け物件へ入居  
福岡市在住



名前：B氏  
20代男性  
1Rからファミリータイプに転居  
福岡市近郊在住



名前：C氏  
40代女性  
賃貸物件は何度か借り換えを経験  
福岡市在住



名前：D氏  
20代女性  
利便性を重視。  
天神で友人と入居  
福岡市在住



名前：E氏  
50代男性  
数年前に大型賃貸マンションへ転居  
福岡市在住



名前：F氏  
30代男性  
2DKに入居中。  
家族が増え転居を検討  
北九州市在住



物件案内時の  
管理業者へのひとこと

編集部・物件を案内されたときの  
印象を聞かせて下さい。

A氏——2社に物件を見せてもらいましたが、A社の営業担当者は物件に詳しくなく、B社の担当者は詳細まで教えてくれました。この道路は狭いけど車の通行量が多いとか、現地の住人しかわからない情報を教えてくれましたが、ありがたかったですよ。私は利便性を優先したので、築30年を超える部屋に決めましたが、管理がしっかりしているのか、手入れも行き届いていて満足しています。

D氏——友人が部屋を借りる際に立ち会ったときの話ですが、希望条件を伝え探してもらいましたが、十物件近くも紹介されたせいか決め手に欠けましたね。物件に対し詳しく質問すると、分からないとか、教えられないとか言われ、がっかりしました。

F氏——今住んでいる物件を決める際にやたらと契約を急がされました。問い合わせが多く、今日決めないとどうなるか分からないと言われましたが、今思うと本当だったのか…。隣の部屋も空室が続いているし。

契約締結時での  
管理業者に対して

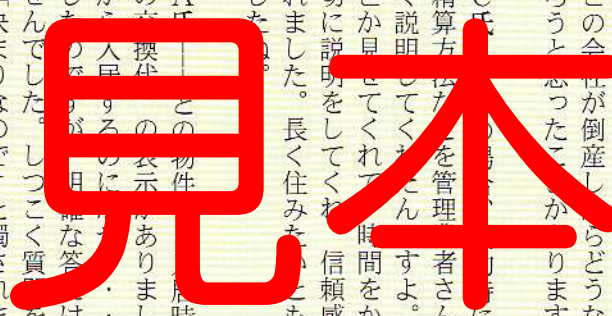
編集部・契約締結時に管理業者の  
印象はどうでしたか。

E氏——過去に経験したことです。契約書の貸主の記載欄に管理会社の署名しかなかったんですね。将来この会社が倒産したらどうなるんだろうと心づいたことがあります。

C氏——管理業者さんが詳しく説明してくれましたよ。グラフとか見せてくれて時間をかけて親切に説明をしてくれた。信頼感が生まれました。長く住みたいとも思いました。

A氏——この物件の表示に「鍵の交換の表示がありました。今から入居するのには、と質問したら「鍵の交換はありますよ」と答えてくれました。しつこく質問をすると「決まりなので」と濁されました。いまだに納得できない。入居時の弱みに付け込まれている気がしました。

D氏——管理会社と仲介会社で見積もりを依頼したら、明細が違ったことがありました。紹介会社では「鍵代」があり、管理会社にはなかったんです。



しかも「敷金って何？」って聞いたら「戦時中、物件がない時代に…」と言われました(笑)。それって礼金じゃ？と思いつながら、その営業マンのレベルの低さに落胆したことがありました。

入居中での大家さん・  
管理業者に対して

編集部・皆さんは現在賃貸物件に入居しているわけですが、入居中に大家さんや管理業者さんに望みたいことがあればお話し下さい。

C氏——以前賃貸に住んでいたとき、敷地の中にある植木の手入れや草取りがされておらず、隣の借家はきれいにされていました。大家さんや管理会社の違いで物件の管理や入居者の負担がこんなにも違うのかと思いましたね。

A氏——ポストに入ってくるダイレクトメールはどうかならないですかね？ 抜き取るのも大変だし、散らばっているのを見るのも嫌だし。

D氏——不要なチラシは、ポストの横にあるゴミ箱に捨てますよ。Aさんのところもゴミ箱を置いてもらうといいですよ。あと聞いた話ですけど、某マンションの管理業者さんがDMの投函業者に連絡して「も

うココにはDMを入れるなど言ってくれたようで、頼もしいですよ！

F氏——頼もしいといえば、福岡西方沖地震の時の話ですけど、大家さん経由で工務店の方が建物を見に来てくれたり、管理業者の方がすぐ電話くれたりしましたよ。特に大きな被害はなかったけど、信頼感が生まれました。

D氏——私の住むマンションも、このあいの地震で壁にひびが入ったので管理業者に連絡したら、「この補修には費用がかかるので、マンション全体でどうするか考えます。少し待ってください」と言われました。いまだに補修がないんですけど。

E氏——これは要望なんです。私の住む賃貸マンションには管理人さんがいて、月曜から金曜日まで常駐、土曜日午前中までいてくれるんです。だけど迷惑駐車などの問題が起きているのは土・日が多いんですよ。週末も管理人さんに常駐してもらえればすごくありがたいです。

B氏——私は、管理業者さんに特別に不満はなく、良い物件だから逆に感謝したいほどです。もちろん大家さんに対しても。でも大家さんがどこの誰か顔も知りませんが。(笑)。



気になる!

# 敷金精算

## 第7回

徳島県宅建協会  
敷金精算の  
統一ルール



全国初。徳島県宅建協会が敷金精算統一ルールを運用

(社)徳島県宅地建物取引業協会は、「建物賃貸借における賃借人と賃借人の退去時補修費の負担割合基準・協会ルール」を策定し、昨年3月1日から加盟店約950社で運用を開始しています。

こうした同協会の取り組みは、徳島県内においても退去時の借主の原状回復負担や敷金の返還をめぐり、トラブルが増え、これに比例して少額訴訟等も増加の一途を辿っているという現状を重視し、なんとかトラブルや訴訟を減らさなければならぬという背景によるものです。

同協会がルールづくりのベースにしたのは、国土交通省が平成10年に策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

# 見本

です。同協会ルールの冒頭では、「賃借人が補修費を負担すべき基本的考え方として賃借人の居住、使用、管理に起因した建物の価値の減少の防止、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を負担すること」とし、「いわゆる経年変化、通常使用による損耗等の修繕費用は賃料に含まれる」と明言、統一ルールの基礎としています。

このガイドラインと同一考え方で、同協会ルールの方が多少賃借人寄りとなっているのが特徴です。例えば、賃借人の不注意で畳を損傷した場合には、その損傷したのが1枚であれば1枚単位での負担としています。クロス

での補修としており、張り替えが必要な場合は、毀損箇所を含む一面分までとし、これに経年変化を考慮して算定するとしています。

### 賃借人の負担する単位や賃借人・賃借人の負担区分を細かく設定。

ホーム・クリーニングに関しては、賃借人が退去の際に通常の清掃を怠った場合や、清掃費用の特約を了解している場合のみ賃借人が負担するものとし、負担部分は「部位ごと、または住戸全体」としています。

また、賃借人、賃借人の負担区分一覧表の中では、フロアリングのワックスがけについて「ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃借人負担とする」とし、冷蔵庫のサビ跡については「サビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられ賃借人負担である」、ただし「そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、賃借人の善管注意義務違反に該

当する場合が多いと考えられ、賃借人負担とする」とあります。このような要領で、賃借人の負担単位に関して10項目、賃借人と賃借人の負担区分一覧には35項目が統一ルールとして掲げられています。





# 知って得する 賃貸経営講座

第7回

## おしえて！ 賃貸Q&A

○月○日

**Q** 2年後に息子夫婦が戻ってきま  
すので、その時まででの2年間だけ、  
部屋を貸したいと思っています。間  
くところによると、一度貸したら、  
出て行ってもらったときに立退料とか  
を払わないといけないと言われまし  
たが、何か良い方法はありませんか。

**A** 建物の賃貸借契約は大きく「普  
通借家契約」と「定期借家契約」に  
分けることができます。

普通借家契約は借主が望めば「更  
新する」ことが前提の契約であり、  
貸主側から更新を拒絶するためには  
正当事由が必要となります。この正  
当事由は、貸主が当該建物の使用を  
必要とする事情、賃料の支払い状況  
など債務不履行の有無、建物の状況  
立退料等を総合して判断されますが、  
認められることは極めて稀であるこ  
とを認識して下さい。

これに対して、定期借家契約は  
「更新しない」ことが前提の契約で、



契約期間が満了すると契約は確定  
的に終了し、入居者は退去しなけ  
ればならない契約です。もちろん  
双方が合意すれば再契約は可能で  
す。

今回の質問は、ご自分の物件  
を年間に1回貸したいというこ  
とです。定期借家契約がお薦  
めです。定期借家契約を締結  
するに当たっては、入居者に契約  
内容を十分理解しておいてもら  
うことが大切です。法律上も、貸  
主に更新の定めのない契約である  
ことを書面を交付し、事前に説明  
すること義務づけられています。ま  
た、定期借家契約は、契約満  
期の満了の前年から半年前ま  
での間に、借主が通知しなければ  
なりません。貸主が再契約を希望す  
るときは、その旨を通知し、借主  
の承諾を待つこととなります。

なお、既存の居住用賃貸借契約  
を定期借家に切り替える場合、そ  
の契約が定期借家契約制度が導入  
された平成12年3月1日前に締結  
された場合は、たとえ借主の合意  
があってもできませんので、留意  
下さい。

**Q** ペット飼育を禁止しているの  
ですが、こっそり猫を飼っている  
入居者がいて、他の入居者からク  
レームが入っています。契約を解  
除して退去してもらうことはでき  
るのでしょうか。

**A** 福岡県宅建協会が作成した賃  
貸借契約書では、犬や猫などの動  
物を飼育するときは、貸主の書面  
による承諾を必要としています。  
観賞用の小鳥や魚類で近隣に迷惑  
をかけるおそれのない動物は例外  
として許されますが、猛獣や毒蛇  
など、明らかに近隣に迷惑をかけ  
る動物は禁止されています。

ペットの室内飼育は物件を傷つ  
けられることによる貸主側の被害  
に止まらず、鳴き声や動物特有の  
臭いなどが近隣住民に迷惑をかけ  
る結果を招きます。また、動物の  
毛や動物に巣くう寄生虫などはア  
レルギー体質の入居者などに身体  
的影響を与え兼ねないだけに、貸  
主として十分に注意しなければな  
らない事項といえます。

こうした観点から、動物飼育に  
関する禁止特約は近所とのトラブ  
ルを避けるためにも必要かつ合理  
的なものであり、借主に著しく不  
利でもないので有効な条項とされ  
る判例もあります。

ただ、一方で、この特約に違反  
したからといってすぐに契約を解  
除できるわけではなく、解除する  
には何度注意しても改まらず、近  
所迷惑がひどいなど、貸主との信  
頼関係が破壊される程度に達して  
いる場合に、はじめて契約解除が  
認められるという判例もあります。  
したがって、ご質問のケースの  
場合は、借主に対し、猫を飼う行  
為はペット飼育禁止規定に違反し、  
契約解除の対象となることを警告  
し、是正を促し、それでも聞き入  
れてもらえない場合は、契約解除  
も可能となるでしょう。







九州大学のキャンパス移転で注目を集める福岡市西区の今宿・周船寺地区。ここ数年、学生向け賃貸物件の供給が盛んで、市場は過剰気味。大家さんの多くは空室率の上昇に頭を抱えている。

そんな周船寺エリアで30年近く賃貸業を営む富永勝徳さんは、前職が稲作と酪農中心の農家。昭和50年頃に腸閉塞・腸捻転を患い手術し、それがアパート経営を始める転機になったという。九州大学の移転計画で注目の場所となった周船寺エリアだが、当時は田んぼばかりで、狐や狸が生息するほどの田舎だった。

「アパートを建築したい」と公庫に融資を願いだしたところ、「周船寺に



富永勝徳氏 (福岡市西区在住)

アパートですか？？」と担当者に笑われ一蹴されたそう。結局、田んぼを売って資金を調達し、周船寺地区初のファミリー向け木造アパート22戸が完成した。

今は後継者不足で廃業農家が9割に及ぶと同地区。家賃保証制度などの充実で安心感も増え、アパート経営を始める農家は多い。だが、入居者ニーズを十分に把握せず建築したものも多く、空室率が高い。ちなみに学生向け賃貸で家賃が45万円を超えると、仕送りだけの生活では厳しい。アルバイト先が乏しい周船寺地区では入居を断念する学生が多いという。

富永さんの場合、地元の管理業者の適切なアドバ



周船寺エリア初のファミリー向け木造賃貸アパート



眼科医院と耳鼻科医院に土地を貸して地域にも貢献

**見本**

「今でも「地域の」ため」という思いは変わらない。採算を考えずに自宅前の土地を「眼科医院」と「耳鼻科医院」に貸したのも地域の人の喜んでもらうためだという。80歳を迎えた今も業界紙を片手に入居者のニーズを探り続けている。

「今でも「地域の」ため」という思いは変わらない。採算を考えずに自宅前の土地を「眼科医院」と「耳鼻科医院」に貸したのも地域の人の喜んでもらうためだという。80歳を迎えた今も業界紙を片手に入居者のニーズを探り続けている。

## 福岡街もよう

### 田川市

# 旧三井田川鉱業所 伊田竪坑第一・第二煙突

九州・山口の近代化産業遺産群、世界遺産候補リストに。

文化庁は、田川市の伊田竪坑を含む「九州・山口の近代化産業遺産群―非西洋世界における近代化の先駆け」など5件を新たな世界遺産国内候補に選びました。この煙突は1908(明治41)年に築造されたレンガ造円形煙突です。

高さは、約45m(150尺)。炭坑節にも「あんまり煙突が高いので、さぞやお月さん煙たかろう」と歌われたほどです。現存する明治期の煉瓦煙突として最大級の規模を誇ります。

平成19年10月国登録有形文化財(建造物)登録



旧三井田川鉱業所 伊田竪坑煙(たてこうぐら)



煙突は石炭記念公園内にあります。

オーナー通信取扱い管理会社

コピー、無断転用・転載は固く禁じます。