

火災事故のときの大家さんの責任とは？ ～三段構えのリスク回避策～

- A** 賃貸物件の火災による死傷という悲惨な事件が、また起きてしまいました。私たち大家が背負う大きなリスクの一つです。
- B** 怖いですね。この大阪北区のケースは、原因が放火であること、直近の消防の定期検査で防火上の不備は確認できないことで、大家さんの責任問題にはなっていません。
- C** 2019 年 3 月 19 日に立ち入り検査を実施していたそうです。この規模のビルの場合、消防法で 4 年に 1 回の定期検査が義務付けられていますが、消火器や火災報知機等に不備はなかったようです。
- B** もし不備があり、改善の指示に従っていなかったとしたら、火災の原因がどうであれ、所有者の責任が問われたところですよ。所有者として消防法を遵守しておくことが大切だと痛感しました。
- D** でも、このビルのように、避難路が入り口付近の 1 カ所しかなく、窓から飛び降りることのできない高さの場合は、いくら安全対策をしても怖いですよ。
- C** 部屋の広さ（95 ㎡）からスプリンクラー設置の義務はないそうですよ。後から付けると言っても、古いビルの場合は難しいですからね。
- B** 建物の安全対策は失火や漏電を前提としているので、今回のような原因は想定できていない、ということですね。私たち大家は建物について素人ですから管理会社さんからの提案が大事です。
- A** 居住用の賃貸建物の場合はどうでしょう？
- C** アパートやマンションの場合は、避難経路は玄関とベランダ側に 2 カ所以上ある間取りが多いですし、居室には火災警報器、通路などに消火器、規模によって自動火災報知機が設置されてるので、狭い敷地のペンシルビルより安全だと思います。
- E** そうかもしれないけど、その設備も経年劣化しますから、定期的に検査や交換をしなければなりません。もしそれを怠ると、やはり所有者の責任が問われることになる。
- B** 法律で課された責任は遵守しておくことですね。
- A** しかし、安全対策には限界がありますよね。賃貸建物の火災をすべて防ぐことはできませんし、死傷者をゼロにすることもできませんよね。それを考えたとき、私たち大家のリスクマネジメントはどうしたらいいですか？
- C** 例えば漏電のような、設備の不具合が原因で火災

となった場合は、貸主や入居者が損害賠償責任を負う可能性があるそうです。漏電が室内で起きたときは、占有管理している入居者が第 1 次的な賠償義務を負担しますが、損害発生防止の注意をしたことが立証できれば責任免除となり、その場合は所有者が無過失責任を負うそうです。

D 建物設備が老朽化すると漏電のような不測の事態が起こり得ます。これが建物所有者のリスクですね。対策として定期点検や定期修繕が必要になります。コストがかかるけど・・・。

B 一方で、保険によってリスクを軽減することもできますよ。施設賠償責任特約という、今回のテーマのような建物設備の不具合による火災で入居者や第三者に損害が生じた場合に、所有者が負担する賠償を穴埋めするという特約です。

E まとめてみると、法律で定められた安全対策を守って損害賠償や刑事責任から免れる。設備の不具合で事故が起きないように点検や修繕を事前に行っておく。それでも起きてしまったときのために施設賠償責任特約などの保険を活用する。このような三段構えになりますかね。

B そうですね。それにしても、火災で部屋が使用できなくなったときは、賃貸借契約を終了するか、一部焼損により家賃が減額される場合がありますよね。この損失を補填する保険として家賃補償特約があります。これは、得ることができなくなった家賃を一定期間ですが補償するものです。

A いつも思うことですが、リスクのない商売はありません。車両を使う事業なら交通事故で人に危害を与えてしまうことがあり得るし、飲食店なら食中毒の可能性もあります。私たちの賃貸経営は、生活するためのスペースを貸す、不特定多数の人が出入りするような商売のスペースを貸すこともある、という事業ですから、人の命に関わる責任があるわけです。そのことをつい忘れてしまうと、知らぬうちにリスクが高まってしまうのです。リスクはゼロにはできませんが、ゼロに近づけることはできると思います。B さんが仰る通り、私たちは建物や関係法令については素人ですから、不動産会社さんには入居募集だけでなく、このようなリスクをゼロに近づけるための提案を、ぜひお願いしたいと思います。賃貸経営のリスクを理解したうえで、これからは頑張りましょう。

賃貸業界のニュースから

大規模修繕費用を積立できる共済スタート

✓ 外壁、屋根などの修繕費用を積立できる

大規模修繕のための積立金が、特定の共済に入ることで全額経費として認められることになりました。すでに法人オーナーや分譲マンションでは積立金の経費算入が可能でしたが、新たに個人の賃貸住宅オーナーにも使える共済が始まることとなります。修繕資金を経費として積み立てできるようになれば、中長期的な視点で建物の維持・管理がしやすくなり、安定的な賃貸経営に役立ちそうです。まず、外壁と屋根の修繕を対象にして、2022 年にも共済の販売が始まる予定です。共済は、全国賃貸住宅修繕共済協同組合が運営します。



✓ 10～15年毎に必須な大規模修繕工事

大規模修繕は外壁塗装や屋上防水工事など数百万円単位で予算が必要となるリフォームのことです。木造や RC 造といった建物構造に限らず、ほとんどの建物で約 10 ～ 15 年に一度は必要とされています。

小規模の賃貸オーナーにとっては、大きな出費ですが、これまでは、回収費用をオーナーが自ら積み立てておくか、金融機関からの借り入れで賄うのが一般的でした。しかし、資金不足などから修繕を怠っている建物も多く、資産価値が低下するだけでなく、入居者の安全確保の点からも問題視する声がありました。また、毎年の積み立て資金は経費として認められず、課税対象になっていました。これも、大規模修繕を後回しにしてしまう要因とも考えられていました。今後は共済を利用することで、節税しながら将来に備えることができそうです。

外壁や屋根塗装などの大規模修繕は、美観よりも防水性の面から、とても重要なものです。しかし、前述の予算面での問題に加えて、内装や設備の補修に比べ、入居者募集の側面からは貢献が少ないため、後回しにされがちです。実は、建物のオーナーや管理者には建築基準法第 8

条によって、建築物の維持管理が法律で定められてもいるのですが、必ずしもその通りにはなっていないのが現状です。

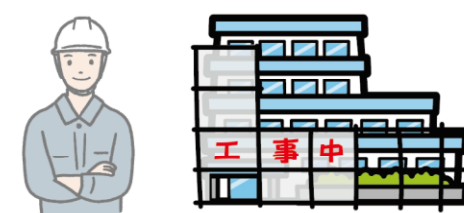
あるリフォーム会社の代表は「修繕が必要なタイミングをオーバーしている物件は珍しくありません。雨漏りが発生し、入居者のクレームが出てから問い合わせをもらうこともしばしばです。しかし、雨水が建物内部にまで侵入してしまった段階では塗装だけでは対処できずに、雨漏り箇所の特定すらできないこともあります。手遅れになる前の定期的な修繕をお勧めします」と建物修繕の大切さを語ります。

✓ 修繕計画の作成からサポート

今回の共済を提供するのは、全国賃貸住宅修繕共済協同組合で、3 つの業界団体が母体となることができる新しい共済組合です。この共済を利用するためには、まず長期修繕計画の作成が必要とされています。長期修繕計画は修繕を行う時期やコストなどを想定して 20 ～ 30 年くらいの期間で計画を立てます。しかし、この計画を作成していない賃貸物件は少なくないため、今後はその対応が必要になりそうです。そうした事情からか、共済のスタート時には業界団体から修繕計画の作成支援が提供される予定もあるようです。これを機会に、オーナー自身が改めて計画的な修繕について考えてみていいかもしれません。

今回の共済がカバーする修繕の範囲は屋根と外壁だけとされています。大規模修繕では屋根と外壁が最も費用がかかる部分ですが、給排水管やベランダ、共用玄関なども数年に一度の修繕が必要不可欠です。今後は、こういった箇所でも使える共済なども期待されています。

2021 年は、死者がでた東京・八王子市でのアパート階段崩落事故など、賃貸経営と建物内事故のリスクが改めてクローズアップされました。新たにスタートする共済に限らず、建物の維持管理は意識的に対応していきたいものです。まずは、募集や管理を任せている不動産会社に問い合わせしてみてください。





今回は、賃貸物件の共用部分の日常清掃業務をされている方に、現場で気づいたことや、その解決案を提言していただきました。

私たちは賃貸経営や賃貸管理の当事者ではありませんが、賃貸物件の共用部分を日常清掃している時に、ほんの小さな問題点や、それによって入居者さんが抱えるストレスなどに気づくことがあります。今回は、そこで思い付いた改善案を書かせていただきます。

エントランスは「建物の顔」とも言われますね。確かに建物の正面に立ったときに伝わる第一印象は大事だと思います。築年数は関係なく、きれいに使われていると気持ちがいいですし、何よりしっかりと管理をされていると感じます。お部屋を探している方にとっては、現地で入手する最初の生の情報ということにもなりますので、入居を決めるときの重要なポイントになります。でも最近では、昔のように一目で管理状態が悪く感じる賃貸物件も少なくなったように感じますが、一方で、管理会社さんによっても大きな差があることを実感します。やはり大家さんにとって業者選びは重要だと思います。

入口であるエントランスは、その建物の機能が集中している場所でもあります。自転車置き場や集合ポスト、宅配ボックスといったものがそれに当たります。これらの設備をきれいに保つことは当然ですが、その使われ方を適切に管理することが必要だと感じます。実はここができていないと、入居者さんにとってのストレスとなるのです。その中で、今回は自転車置き場に焦点を当ててみましょう。

清掃作業をしていて感じることは、一言でいうと「使いづらそうな自転車置き場がある」ということです。特に賃貸事情のきびしい都市圏は敷地面積の関係で駐輪スペースが十分確保されていない物件もあり、想定以上の台数が置かれています。利用する入居者さんも、両脇の自転車を寄せないと出し入れができないことがあります。年間を通して使われていない自転車や、引っ越しのときに黙って置いていく方もいて、持ち主の分からない自転車もあります。私たちに出来ることは、自転車を整理することで、せめて頻繁に利用する人が出し入れしやすいようにすることくらいです。

そこで、この自転車置き場の問題点を2つに整理してみました。

- 1、限られたスペースを割り当てる方法を考える。
- 2、自転車が必要な方を優先する仕掛けが必要。

以下、この2点について考察してみました。

限られたスペースを入居者に割り当てる方法

お部屋には適正な居住人数設定があると思います。1 R なら1人、2 DK では2人、といった感じです。すべての入居者に1台ずつを確保したいと考えたときに、はたしてスペースは足りるだろうか？ まずスタートラインはここになると思います。もし、全ての自転車を置く余裕がないとなれば、全部で何台まで収容可能なのか？ そこが決まれば駐輪希望者に対して、入居手続きや契約更新の際に、空いている駐輪情報を提供することが可能になります。必要な人に必要なスペースを使っていただけの状況に一步近づくのではないのでしょうか。

自転車が必要な方を優先する仕掛け

これは敷地面積に限りある都市圏の賃貸物件しか採用できないかもしれませんが、2台目から有料とするのが一つの答えになるかもしれません。たとえ少額でも使用料が発生するとなれば、必要のない自転車をわざわざ保管し続けることはなくなるでしょう。お部屋の契約更新のときに継続するか確認するのもよいと思います。

入居者さんのストレスというものは、日々の「自転車の出し入れ」のようなささいなところから生まれることもあるようです。そのささいなことに共感してもらえている、解決を考えてくれている、と感じられることで満足感が広がるのではないのでしょうか。今回取り上げた自転車置き場だけに限らず、エントランスや集合ポスト、お部屋に至る通路や階段など、日常清掃をしていると「おや？」というような小さなポイントに気がつきます。この小さな問題解決を積み上げることも、入居者満足につながると思います。そして入居者満足は、大家様の賃貸経営が繁盛するために欠かせない条件にもなると思います。ぜひ、管理会社さんと相談してみてください。

文・株式会社ルミナス 代表 島村亮



賃貸経営ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」「最新ニュース」などを毎月お届けしています。賃貸経営の収益アップにお役立てください。

今月のトピックス

大家さん対談

火災事故のときの大家さんの責任とは？
～三段構えのリスク回避策～

賃貸業界のニュースから

大規模修繕費用を積立できる共済スタート

管理スタッフからの現場報告

賃貸物件の日常清掃で気づくこと

今月の花 雪割草（ミスミソウ）・花言葉：「信頼」「期待」「和解」



■発行日：2022.2.1 第10巻6号（通算114号）
■発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181