

東日本大震災における民間賃貸住宅の被害による管理上の課題

－東北地域の事例－

THE ISSUE OF THE MANAGEMENT AND THE DAMAGE TO THE PRIVATE RENTAL HOUSING CAUSED BY THE TOHOKU-PACIFIC-OCEAN EARTHQUAKE A study on Tohoku area

齊藤広子*, 中城康彦*

Hiroko SAITO and Yasuhiko NAKAJO

The object of the research was 63 damaged private rental housings managed by 9 management companies in Miyagi and Fukushima Prefecture. The research carried out five months and one year after the disaster. The “complete collapse” rate was 4.9% and the “half collapse” was 9.6% by the insurance company. In the common area of apartment houses, cracks on the walls, floors and ceilings occurred at the rate of 54% and destructions on the unimportant frameworks occurred at 44%. As the issue of the management, many problems had happened. There were rent reduction, communal charge nonpayment, termination of contract, eviction of lessee, compensation of water leakage and so on. The liability of the owner who had got the damaged house and occupied lessee was not clear. Management companies had solved the problems by various methods they each thought the best way. The contract which confirms the liability of the management company and the owner should be established to manage the emergency.

Keywords : *Private Rental Housing, Management Company, Tohoku- Pacific -Ocean Earthquake, Damage, Management*

民間賃貸住宅, 管理会社, 東日本大震災, 被害, 管理

1. 研究の背景と目的

民間賃貸住宅はわが国の住宅全体の約3割、賃貸住宅の約4分の3を占めており、都市における主要な居住形態となっている^{注1)}。こうした状況の中で、東北地方太平洋沖地震とそれに伴って発生した津波およびその後の余震により多くの住宅が被害を受け¹⁾、民間賃貸住宅にも同様の被害があった。

賃貸住宅とりわけ民間賃貸住宅では復旧のメカニズムが他の住宅と異なる。住宅の被害と生活への影響は居住者（賃借人）が受けるが、復旧工事の費用は住宅の所有者（賃貸人）が負担する。さらに管理は管理会社が行うため、所有と居住と管理が分離する体制のもと、市場のメカニズムのなかでの復旧が必要となる。居住者はいち早い復旧工事や有利な補償を求め、所有者はできるだけ経済的負担やリスクが少ない復旧工事や契約解除等を目指す。こうした賃貸住宅市場の需給構造のなかで居住者は居住の安定を、所有者は経営の安定を実現する必要がある。

そもそも民間賃貸住宅では立場の違いから所有者と居住者に意見の相違があり、管理上の負担をどちらが担うべきかのトラブルは多い^{注2)}。こうしたトラブルに対して、民法の契約自由に基づきながらも弱い立場の借家人を保護するために借地借家法が規定されている。トラブルが多い原状回復に関しては国のガイドラインが示され、居住者と所有者の役割分担、費用負担の範囲の基準が示されている^{注3)}。

平常時のトラブルはある程度予想できることから日常的な取り組みによる予防が可能で、かつ問題発生後の解決にある程度の時間を

かけることができる。しかし災害時の対処には多くの時間をかけられない。さらに今回の震災復旧の経験から民間賃貸住宅には建設に時間と費用がかかる建設型の応急仮設住宅に対して、「みなし仮設住宅」^{注4)}としての機能が大きく期待されるようになり、被害を受けた民間賃貸住宅を早期に復旧し、災害時にセーフティネットとして機能させる必要性が高まった。

そこで本研究では、東日本大震災で被害を受けた民間賃貸住宅の管理上の課題を明らかにし、その原因を分析し、民間賃貸住宅における災害時の管理上のトラブルや問題を予防し、早期に解決するために必要な社会システムを居住政策の視点から考察する。

2. 既往研究における本研究の位置づけと研究の方法

2.1 既往研究における本研究の位置づけ

東日本大震災における住宅被害は、民間賃貸住宅の多くの建物形態である「集合住宅」について直下型の阪神・淡路大震災の際よりも相対的に少ないことが報告されている^{1) 2)}。しかし津波の被害や液状化による被害など首都圏を含め住宅被害の範囲が広いという特徴がある²⁾。復旧過程においては区分所有の集合住宅では住民間の合意形成、費用負担の問題、手続手続き等が課題となっている²⁾。

民間賃貸住宅に関して今回の地震の被害実態及びその復旧過程の問題を取り扱った研究はない。復旧過程の管理上の課題を取り扱った研究として阪神・淡路大震災の際の事例報告³⁾があり、再建の難しさが推測されている。他に判例紹介⁴⁾はあるが、民間賃貸住宅に

* 明海大学不動産学部不動産学科 教授・博士(工学)

Prof., Faculty of Real Estate Science, Meikai Univ., Dr. Eng.

においてトラブルが裁判に至るケースは相対的に少ない⁵⁾。その理由は民間賃貸住宅では居住者は費用対効果、時間対効果を考えて「退去する」など、裁判等によって問題そのものを解決するよりも問題の存在からの回避を選択する傾向がある。そのため管理上の課題は判例として表面化しにくく、裁判に至らない問題やトラブルまでも幅広く把握する必要がある。

そこで本研究では管理上の課題として、裁判には至らないが、「トラブル」となっているもの、つまり関係する当事者間で対立構造ができ問題が表面化しているもの、またはトラブルにはなっていないものの関係する当事者が不満に思うもの、あるいは適正で円滑な解消や解決や予防方法が見つからないものを「問題」としてとらえることにする。なお、民間賃貸住宅のトラブル・問題（以下、トラブル）は、大きく分けて二つある。一つは住宅内部の所有者と居住者、居住者同士、所有者と居住者と管理会社間のトラブルである。もう一つは住宅とそれを取り巻く地域とのトラブルである。

本研究では、賃貸住宅固有の問題として、内部のトラブル、特に所有と居住と管理の主体が分離している点に注目し、管理上の課題について以下の4つの視点（表1）から分析を行う。

表1 「管理上の課題」の考え方と分析視点

	当事者間のトラブル（対立構造）・当事者からみた問題
住宅内部のトラブル・問題	1.所有者と居住者の対立、費用負担等のトラブル・問題 2.管理会社の役割の不備、不明瞭によるトラブル・問題 3.居住者が管理に不参加、非協力によるトラブル・問題 4.賃貸住宅管理の法制度等の不備によるトラブル・問題
住宅外部とのトラブル・問題	1.建設によりあたえる地域の環境悪化（日影・通風等） 2.建設工事による地域の環境悪化（騒音、交通規制等） 3.居住者の生活態度による地域の環境悪化（騒音等）等

注：本研究の分析視点

第一の視点は管理における所有者と居住者の役割分担のあり方である。所有者と居住者の間の原状回復費用の負担などのトラブルの予防には、それに関する項目を賃貸借契約のなかで明確にし、契約書に明記するとともに契約当事者が認知することが必要であるが、その実態が少ない⁶⁾。ゆえに平常時の管理でも役割や費用分担に関するトラブルが多い^{9)~12)}。既往研究ではこの視点からの法的な分析、判例分析は多いが、裁判に至らない事例の分析は少ない⁷⁾。

第二の視点は管理における所有者と管理会社の役割分担のあり方である。所有者自らが管理せず管理会社に業務を委託する場合には、既往研究は管理会社と所有者が管理委託契約を締結していない場合が多く、管理会社の業務範囲が明確でないことからトラブルになる^{5) 注8)}と指摘するが、災害時の管理を取り扱ったものはない。

第三の視点は居住者の管理参加によるトラブル回避の可能性である。住宅管理には居住者自身が生活態度で実践すべきことが多い。例えば近隣間の騒音、路上駐車、ごみ処理の問題の予防である。既往研究では所有者は特別な事例^{6) 7)}を除き、居住者の管理参加を望まない傾向がある⁹⁾ことが指摘されているが、災害時における居住者の管理参加によるトラブル回避の可能性からの分析はない。

第四の視点は上記を踏まえて賃貸住宅管理の業態や政策、法制度など社会システムのあり方である。民間賃貸住宅の管理の実践は賃貸借契約に基づく民と民の関係に基づいて行われるため、管理のあり方を居住政策として検討することは少なかった。しかし、民間賃貸住宅に政策としてセーフティネット機能が位置づけられ、こうした視点からの研究^{8) 注10)}がある。本研究では災害時も含め民間賃貸住宅が適正にセーフティネット機能を果たすための課題を検討する。

2.2 研究の方法

本研究では管理会社への聞き取り調査を通じて、管理上のトラブルを把握し上記の4つの視点から分析する。管理会社への聞き取り調査とした理由は、上記の第二の視点からの把握が行えること、第一の視点からも所有者でも居住者でもない第三者の立場からトラブルの把握が可能となることにある。さらに管理会社は管理の専門家であり、事例の特殊性を含め現象を客観的に理解できていることがある。具体的には賃貸住宅の管理を専門的な業として行う、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員から調査対象の管理会社を選定した。

調査は宮城県仙台市、福島県郡山市・いわき市の管理会社を対象に2011年8・9月に第1次調査（震災5ヶ月後調査）、2012年3・4・5月に第2次調査（震災1年後調査）を実施した。2回実施した理由は復旧過程でトラブルの内容が変化することを想定したためである。調査対象は管理会社合計9社^{注11)}で、民間賃貸住宅の被災の概要と管理会社・所有者からみたトラブル、入居と退去状況、地震発生後の居住者からの問い合わせ状況、被害の事例等を把握した。第1次調査は9社を対象とし（表2）、第2次調査は第1次調査実施会社のうち第1次調査時点で復旧工事が未実施（今後予定）、解体する（予定を含む）住宅がある4社（表2のA、B、E、I社）を対象とした。

3. 調査対象管理会社・住宅の概要

3.1 調査対象管理会社の概要

賃貸住宅の管理会社は全国型（営業エリアが全国）と地元型（営業エリアが主に県下）があり、後者が多い。調査対象管理会社も1社を除き地元型である。管理住戸は約500戸から東北地域だけでも2万戸以上管理をしているなど、管理会社の管理戸数に幅がある。また、1棟あたりの住宅戸数は戸建て賃貸住宅も多い、いわき市では1棟あたり3.9戸で、全体では1棟あたり7.3戸である。

表2 調査対象管理会社の概要（第1次調査時点）*東北地区戸数 全国27万戸

会社	会社所在地	設立年	店舗数	営業エリア	従業員数	管理棟数	管理戸数	管理物件の被災状況（%）		
								赤率	全壊率	大半壊率
A	仙台市泉区	1990	4	県下	7	750	8,200	2.7	1.3	0.4
B	仙台市泉区	1986	2	県下	54	1,100	8,500	0.7	0.8	0.9
C	仙台市泉区	1989	4	全国	1,281	-	23,871*	-	-	2.2
D	仙台市太白区	1979	2	県下	11	800	2,600	0.0	0.0	0.3
E	仙台市宮城野区	1969	1	県下	22	130	2,350	4.6	3.1	1.5
F	仙台市若林区	1970	1	県下	5	44	480	4.5	4.5	0.0
G	仙台市青葉区	1965	2	県下	22	279	3,348	0.4	0.4	0.4
H	郡山市	1976	1	県下	23	242	2,939	1.2	0.8	0.0
I	いわき市	1985	6	県下	66	1,180	4,600	0.6	1.7	4.2

赤率：応急危険度判定で「赤」となった比率

3.2 調査対象とした管理会社管理の民間賃貸住宅の被害概要

①被災状況

調査対象管理会社の全住宅が応急危険度判定の対象になったわけではない^{注12)}が、管理会社が把握した判定結果では、「赤」判定の住宅率（表2 赤率）は平均で1.8%、罹災証明の分類では、「全壊」（全壊率）は平均1.6%、「大規模半壊」（大半壊率）は1.0%である。賃貸住宅の所有者は罹災証明をとるメリットが少ないと考えていたため、とらないケースも多く、被害実態はもっと深刻な可能性がある。地震保険の加入率は会社により5~50%と幅があるが、地震保険会社の査定による加入建物の被害実態は、「一部損壊」以上で、全損が平均で4.9%、半損が9.6%である。なお、地震保険の加入を正確に把握している管理会社は少ない。

②調査対象管理会社管理の住宅の損傷・被害の状態（共用部分）

管理上の課題の分析には民間賃貸住宅の被害状況を把握する必要があり、各社の典型的な被害事例(計63住宅:表3)を収集した。

最も多い損傷・被害はひび割れで、主要構造部以外の躯体の損傷、タイルの剥離が多く(表4)、外構・庭木の損傷、地盤沈下、建物の傾き、給排水管のずれ・損傷の他にユニットバスのずれや温水器の倒れ、エレベーターの異常等がある。被害の状態は構造別に違いがみられ、建物の傾きは木造に多い。躯体の損傷は木造や鉄骨造に多く、主要構造部以外の損傷、タイルの剥離やひび割れは、SRC造やRC造に多い。築年数別では古い建物に建物の傾きやひび割れが

多い。高架水槽の破損や引込み管等の破損も古い建物に多い。他に築年数による建物被害の相違は明確にみられず、古い建物に特に被害が多いわけではないがその一因として調査対象住宅に旧耐震基準のRC造が含まれていないことがある。建物の高さ(階数)別では、1~2階建ては木造、3階建ては鉄骨造、4階以上はRC造、9階以上からSRC造が多く、階数別の相違は概ね構造別の相違となり、高さが高いほど、主要構造部分以外に破損やひび割れが多い(表4)。

③調査対象管理会社管理の住宅の損傷・被害の状態(専用部分)

専用部分の被害は全壊や大規模半壊等の住宅では大きい、全体

表3 調査対象管理会社が管理している民間賃貸住宅の被害と管理への影響事例

費用:万円

Table with columns: 会社別建物番号, 建物概要 (立地, 戸数, 築年数, 構造), 被災状況 (応急危険度, 罹災証明, 地震保険, 主な被害), 所有者の責任・費用負担 (退去有無, 家賃負担), 復旧のための修繕の実施 (復旧状況(5か月後), 復旧状況(1年後)), 管理会社対応 (安否確認, 情報提供, 救済物資配布, 被害の把握, 修繕依頼).

建物番号:A~Hは会社, 退去:網掛け全住戸退去,家賃停止:停止○一部停止△減額の有無(請求があったが拒否),工事の進捗:工事終了,予定:解体済,解体予定,これらの組み合わせ,移動:室の移動 人:管理人

表4 構造別築年数別被害の相違 被害率 築年数別は主な項目 不明を除く

ケース数	構造別					築年数別			
	全体	木造	S造	RC造	SRC造	10年未満	20年未満	25年未満	25年以上
7	63	7	10	26	7	13	15	19	14
建物の傾き	15.9%	41.2%	20.0%	3.8%	0.0%	0.0%	20.0%	12.5%	28.6%
主要構造部分の躯体損傷	14.3%	23.5%	20.0%	7.7%	14.3%	15.4%	6.7%	18.8%	21.4%
主要構造部以外の躯体損傷	44.4%	35.3%	40.0%	46.2%	57.1%	46.2%	53.3%	50.0%	42.9%
地盤沈下	28.6%	41.2%	20.0%	23.1%	28.6%	15.4%	26.7%	43.8%	21.4%
タイルの剥離	42.9%	23.5%	20.0%	46.2%	85.7%	38.5%	40.0%	56.3%	35.7%
ひび割れ	54.0%	29.4%	60.0%	61.5%	57.1%	46.2%	53.3%	62.5%	64.3%
エキスパンションカバー破損	6.3%	0.0%	0.0%	11.5%	14.3%	0.0%	20.0%	6.3%	0.0%
水槽類の破損	6.3%	0.0%	20.0%	7.7%	0.0%	0.0%	13.3%	6.3%	7.1%
津波被害	3.2%	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%	7.1%
外構・庭木の損傷	22.2%	17.6%	20.0%	30.8%	14.3%	7.7%	46.7%	12.5%	28.6%
高架水槽の破損、移動、ずれ、落下	7.9%	0.0%	30.0%	3.8%	0.0%	0.0%	6.7%	6.3%	21.4%
受水槽破損	6.3%	0.0%	10.0%	11.5%	0.0%	0.0%	6.7%	12.5%	7.1%
給水排水管のずれや破損	14.3%	5.9%	10.0%	23.1%	0.0%	7.7%	13.3%	25.0%	7.1%
電気温水器の破損・水漏れ	11.1%	0.0%	0.0%	11.5%	14.3%	23.1%	13.3%	0.0%	7.1%
屋外埋設排水管の破損	11.1%	0.0%	20.0%	7.7%	14.3%	15.4%	13.3%	6.3%	7.1%
引き込み・横引き本管破損	6.3%	11.8%	10.0%	3.8%	14.3%	0.0%	6.7%	6.3%	14.3%
継管の漏れ、変形	6.3%	5.9%	0.0%	0.0%	14.3%	7.7%	13.3%	0.0%	7.1%
エレベーターの異常	11.1%	17.6%	10.0%	3.8%	14.3%	23.1%	6.7%	0.0%	21.4%
機械式車庫の損傷	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%

の約97%を占めると考えられる半壊・一部損壊の住宅でも被害がある。管理会社E社が管理する^{注13)}半壊・一部損壊の住宅では、被害の多い個所は居室(床・天井・壁等)で一部損壊でも半数以上に被害がある。次に被害は玄関・室内ドア・ふすまの建具、窓・ベランダ、キッチン、トイレ、浴室・洗面室と広がっており、全体的に設備や建具の不具合、壁のひび割れ等が多い。特に壁のひび割れ等は被害程度にかかわらず全体的に発生している。半壊の被害の住宅では一部損壊の住宅よりも、全体的に専用部分の被害率が高い(表5)。

表5 専用部分の被害の実態：被害率と被害の事例

個所	一部損壊 (58住宅405戸分)		半壊 (2住宅9戸分)	
	被害率	被害の事例	被害率	被害の事例
居室の壁・天井・床等	51.8%	室外機ホース部分が破損、壁紙に傷、出窓部分両側の壁にひび割れ、壁の一部剥離等	83.3%	天井が浮きあがり回り縁が落ちそうである、物の落下による傷、壁紙に亀裂がある等
キッチン	25.5%	冷蔵庫下の板が割れ、壁にひび、蛇口が緩い、食器棚の扉ガラスの破損、備付け冷蔵庫の電源が入らない等	66.7%	換気扇上部カバーが外れ、蛍光灯カバーの破損、コンロ側アルミ板が外れた、お湯の出が悪い、蛇口から水漏れがする等
浴室・洗面室	16.7%	砂の混じる水が出る、浴室の鏡が外れた等	58.3%	シャワーの湯水圧が下がった等
トイレ	25.3%	壁にひび割れ、水の流れが悪い、トイレ貯水槽の蓋が欠けた等	58.3%	壁紙がねじれ剥がれ、便器が割れてしまった、換気扇が下にずれてきた等
玄関・ふすまの建具	34.4%	壁紙から白粉がでてい、玄関の鍵のかがりが甘い、玄関の壁にひび等	91.7%	出窓の鍵の壊れ、襖・押し入れの戸が閉まらない襖に隙間、玄関ドアポストの不具合がある等
窓・ベランダ等	26.2%	エアコンの配管の曲がり、室外機のずれ、網戸一部に破損、壁コンクリートの欠落等	66.7%	窓がずれて開けにくくなった、壁(外)割れ、エアコンが傾いている、網戸が倒れ破けた等

E管理会社が収集した調査票414より作成。事例は代表的なものを取りあげた

4. 管理上の課題

地震で受けた建物被害によって、どのような管理上の課題が生じたのか。管理会社への聞き取り調査をもとに4つの視点からみていく。

4.1 所有者と居住者の役割分担—所有者責任—

ここでの分析は関連する判例が多いことから、抽出された課題について現在の法および法に依拠する具体的判断である判例でどのような基準が提示されているかをふまえて分析する。

①退去勧告及び退去、契約解除

建物が被害を受けた場合に、建物所有者である賃貸人からの契約解除の申し出は「事情変更の法則」により、可能と解されている(最判平9.7.1民集51巻6号2452頁)。

実際、建物被害のために居住者が一人でも退去した住宅は63件中

32件(50.8%)と約半数にのぼり、退去率は2~100%である。全居住者が退去したケースは8物件(A-6.9、B-7、E-1、F-2、G-4、H-4、I-7、表3:退去の欄の網掛け部分)で全体の約1割である。所有者から退去を依頼したのは「大規模に修繕する」(B-2、E-1)、「解体する」(A-6.7.9、B-7、H-4、I-7)場合である。建物被害が大きく、220戸の全員が退去した住宅(E-1)では全員退去まで5か月かかり、退去後全面的に大規模修繕をし、入居者を再募集している。

居住者からの申し出による退去の理由は「建物の被害が大きい」(A-1.6、C-1.3.4、E-2.3.5、I-2.7.8)、「建物の性能に不安がある」(D-3、I-9)、「津波の被害があった」(I-1.3.10)、「建物が傾いた」(B-7)、「建物等が沈下した」(B-9)、「原発避難地区内にある」(H-5.10)である。なお、B社は被災に伴う退去の場合は1か月以上前の申し出でなくても解約を可能として対処とした^{注14)}。

また、解体予定建物から居住者がなかなか退去せず、解体がスムーズに行えない事例(A-9では仕事が忙しく新居が見つけれないと断水の状態で3か月居住。E-1では高齢のため転居先が見つからないと断水・エレベーター停止の状態で5か月居住)があった。

②所有者と居住者の費用負担

建物が被害を受け、居住不能あるいは不備があるとして、家賃収受の停止や減免、共益費の値下げ、解約に伴う移転費の支払い、礼金・敷金の返却、見舞金の支払い等が生じた。

賃料は目的物の使用収益の経済的対価であり(民法601条)、全部滅失した場合に賃貸人の使用収益させる債務が履行不能となって消滅し、賃借人の賃料支払い義務も消滅する(民法536条)⁴⁾。しかし、実際にはどのような場合に「滅失」と判断すべきかが問題となる。判例(最判昭42.6.22民集21巻1468頁)では「賃貸借の目的となっている重要部分が消滅し、全体として効用を失っており、修復が通常費用では不可能なもの」としている。また、「建物が修繕可能であっても使用の全部が制限され、賃貸借契約の目的を達することができず、その修繕が履行されないまま賃貸借契約が解除された場合は賃料支払い義務は発生しない(大阪高裁判平9.12.4)」とされ、賃借人の賃料支払い義務はなくなると考えられている。

今回把握した事例では、「全部滅失」として地震の当日で家賃の受け取りを停止した事例(A-7.9、E-1)がある。A社では被害が大きかった全物件で家賃は当日までとし、3.4月分の家賃を無料とし、5月から徴収した(A-1.6.10)。B社、C社、H社も被害が大きい住宅の家賃の受け取りを停止した(例:B-2、3か月停止、E-1は所有者の判断で停止した)。これらの事例は賃貸人が全部滅失と判断した例で、被害は応急危険度判定「赤」・罹災証明上の判定「全壊」であるが、逆に「赤」「全壊」の全住宅で家賃免除になったわけではない。A社では「全壊」の住宅の場合には震災後1~2か月分の家賃を取らず、次の物件の紹介をするなどの方法により対応した(A-6)。

家賃減額について、賃貸物の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合に減額請求ができる(民法611条)ことになっている。しかし、どの程度の被害であれば請求できるか、あるいは建物が滅

失っていない場合でも水道やガス、便所やエレベーターが使用できない場合は減額されるかが問題となるが^{注15)}、判例では明確な客観的基準は示されていない。実際に家賃が減免された住宅は61件中15件(24.6%)で、どのような場合に減免されたかは管理会社の対応の違いとともに居住者態度にも依存する。つまり、災害時の対価は物的状態それ自体のみで決まるのではなく、その状態を居住者がどのように感じるかという相対的評価および所有者や管理会社の考えによって決まっている。居住者からは「この建物に住んで大丈夫という安全宣言をしてほしい」(C社の事例)という要求や「余震で建物が崩壊したらだれの責任か」(「全壊」住宅のB-2の事例)という質問が所有者や管理会社に提示され、これらに対して居住者が満足する対処ができない場合に、家賃の支払い拒否や減額要求が行われた。家賃の減免について所有者や管理会社からの提案は少なく、多くは居住者からの提案である。家賃減額が行われた理由は、「工事中の騒音の迷惑料として(B-2)」「浴室ユニットが移動した住戸では修繕に時間を要し、その間浴室が使えないことから(B-6)」のほか、「水漏れ(A-10、G-6、I-8)」「雨漏り(H-3)」「建物の被害が大きく住めない(I-3.10)」等である。「設備の不具合(H-1)」や「温水器が使えない(B-5)」ことから居住者が家賃減額請求しても管理会社が対処しなかった事例がある。室内設備の利用不能について家賃減額に対応した会社(C社)と対応しない会社(A社)があり、会社による方針の違いがみられた^{注16)}。

建物被害に伴う居住者からの申し入れによる退去では、敷金の全額が返却された場合とそうでない場合がある^{注17)}。建物の利用状況、原状回復費用にかかわらず、退去に伴い敷金を全額返却した事例(A-7、建物被害が大きかった)のほか、B社ではB-1~10を含めた全物件で、震災による影響が理由で退去する場合はすべて敷金を全額返却した。C社も被害が大きかった住宅では「敷金を返却するので退去してほしい」と対処し、E社では敷金にあわせ、礼金も返金した(E-1、2011年度入居の居住者は全額返却。2010年度入居の居住者は一部返却)。災害時でも敷金は賃借人に対して返却すべきと解されている(最判平10.9.3 民集52巻6号1467頁)が、すべての事例で退去時に敷金が返却されたわけではない。

上記以外の金銭授受や相殺等をした例として、修繕工事実施のために退去を依頼し、居住者に戸当たり10万円支払った事例(B-2)、修繕工事の対応が遅いため3名が退去し、その際に工事が遅いことに抗議して家賃を払わなかった事例(E-2)、工事が遅くなり見舞金として居住者に2万円を支払った事例(B-5)、3~5万円支払った事例(C-2)、エレベーターが使えない間は共益費を無料にした事例(B-5)がある。このように災害時における住宅の使用収益に対する経済的対価の考え方に幅がみられ、個別対応となっている。

③復旧のための修繕の実施

・震災5ヵ月後の時点

震災後約5ヵ月の段階で対応の早い事例では復旧工事が終了、あるいは解体が終了しているが、修繕の必要な事例のうち、35%ではまだ復旧工事が行われていなかった。

被害の程度により復旧の速度に相違があり、被害が大きい住宅の方が解体・修繕が進んでいる。地震保険判定でみると全損・半損の場合に修繕が進んでいる。修繕費は震災5ヵ月後時点で使用した額は1住宅当たり最高4,000万円、平均643万円、以後必要な費用も

含めると、1住宅当たりの復旧工費は最高8,400万円、平均996万円である。修繕費は所有者が地震保険料や現金、借入れ、ローン返済を猶予してもらいその間の家賃で支払う等で対応している。

・震災1年後の時点

1年後には約8割で修繕が終了、1割強が解体を終了している。未解体のものはないが未修繕のものがある。理由は管理会社保有物件で人手不足のため修繕を後回しにした(A-3)、修繕費用がなくそのまま利用(I-5)している、売りに出しているが売れないためネットを張って利用している(A-10)である。修繕費用は最高1億円、平均1,440万円、工事費総額が予定金額より高くなった事例が多い。

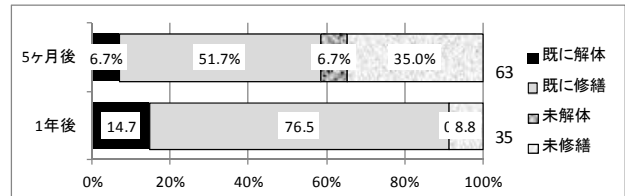


図1 復旧工事の進捗状況 (震災5ヶ月後、1年後)

表6 災害時の所有者と居住者の役割分担の課題

項目	法および判例等	事例・課題
① 退去	退去申し出・解約 賃貸人からも可能	被害が大きいい場合に家主からの退去の申し出有。居住者からの退去申し出に1か月前の報告義務を排除した。退去しない居住者の存在が課題である。
② 所有者と居住者の費用分担	家賃支払い	全部滅失あるいは全休として効用損失 「赤」や「全壊」の被害住宅でも対応は様々で、明確な判断基準がない。
	家賃減額	滅失した場合に減額請求できるが明確な基準なし 家賃減額は建物被害・工事内容・時期、居住者・管理会社・所有者の意向により実施したが、明確な判断基準がない。
	敷金返却	災害時でも返却すべき 敷金返却は実施されたが、明確な判断基準がない。礼金の返却もあった。
	見舞金・補償・退去費	規定はない 修繕の為に退去を依頼し見舞金等が支払われたが、明確な判断基準がない。
③ 修繕の実施	共益費	規定はない エレベーター使用不可による共益費の受取の停止があったが、基準はない。
	災害時も賃貸人は修繕義務あり	修繕の実施を早く望む賃借人からの不満があり、家賃支払い拒否があった。
④ 所有者の安全責任	安全性配慮義務あり	賃貸人が修繕費用を用意できない場合に居住者がそのまま居住している。

復旧工事については、居住者は早期の修繕を求め、所有者は余震が多いことより修繕時期を遅らせたいと考え、修繕時期に関する考え方の相違があった。災害時にも所有者(賃貸人)には修繕義務がある(民法606条、賃貸人は賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負う)が、修繕義務は必要かつ可能な場合にのみ発生すると解されている。実際にトラブルとなった事例(A社の事例)では、住宅の専用部分の壁にひびがはいった場合に所有者が即座に修繕しなかった場合である。この場合にひびにより居住者(賃借人)の使用収益が損なわれる場合は所有者の修繕義務はあり、生活上支障がない場合に修繕義務はないと解されるが、どの程度の修繕をいつすべきかの規定はない。修繕が可能でなければ修繕義務はないと解せられるため、余震が続く中では修繕はまだ猶予されることになる。

しかし、余震がいつまで続くかの予想は困難であるため、どの時点まで修繕を留保してもよいかは明確でない。修繕がなかなか実施されないことが居住者の苦情になり(B-5.10)、家賃不払いとなった事例(E-2)がある。法的には賃借人が修繕を行い、賃貸人(所有者)に請求することも可能であるが(必要費または有益費償還請求、民法608条)、実際には賃借人による修繕工事は行われていない。また、雑壁は非構造体であるものの居住者が入居したままで修繕工事を行うのは困難である。管理会社は居住者を退去させたうえで工事を実施したいと考えるが、居住者の退去や室の移動に伴うと居住者への

引越し料・退去費の支払い等が生じる。そこで居住した状態で復旧工事を実施すると、居住者の意向を踏まえて工事日程を決める必要があり、工期がかかりすぎる（E-5）、工事音が大きく結局退去した（B-2）、工事の騒音や粉じんの苦情がある（B-10）等となる。復旧工事の為に人手と材料が不足し、工事終了まで長引く例は多かった。

④所有者の安全責任

所有者（賃貸人）は建物を安全な状態で貸す責任がある。実際に地震による建物被害で居住者（賃借人）が被害を受けた場合に建物所有者である賃貸人に損害賠償を求めた事例がある（所有者の安全配慮義務：民法709条、判例平成11.9.20 神戸地判）。

所有者は建物の安全を確保する責任があるにもかかわらず、修繕の費用がないため修繕ができず、住宅を売りに出しているが売れないため居住者がそのまま居住している事例（A-10）、所有者は解体し賃貸経営の廃業を望むが、居住者が継続居住を望み、退去しない事例（I-5）がある。後者の事例では、所有者の修繕義務が問われないように居住者から「被災した建物であることを認識して居住している」趣旨の書面を取っている。こうした事例は契約自由の原則にもとづき本来所有者が負うべき修繕義務及びそれに対する賃借人の権利を放棄するものと解されるが、近年の消費者契約法に基づく消費者保護の立場から見て確定的に有効な取り決めかは疑問である。

⑤管理上の課題の原因の考察

所有者と居住者の役割分担、費用負担は絶対的基準により判断されるのではなく、相対的基準によって判断されている。ゆえに、個別事情を踏まえた対応が必要となる。しかし、法や判例は基本的な考え方を示すだけで、緊急時の現場対応のための実践的な指針にはならない。建物被害が退去の正当事由になるのかは明確ではない。ゆえに退去しない居住者が存在しても退去勧告や退去強制はできず、そのため復旧が遅れるという損害を受けても所有者は損害賠償請求ができない。一方、災害時の復旧工事の時期や方法について、広域災害の場合の資材や人材の不足の中でどの程度が受忍限度かも明確ではない。また、復旧工事を円滑に進めるための退去誘導や室の交換等の制度も整備されておらず、工事の実施を阻害している。また、政策決定が遅いことで管理会社・所有者の復旧方針・対応を遅らせる、あるいは経済的負担を増加させる結果となっている。

4.2 管理会社の役割及び所有者との役割分担－管理会社の責任－

①災害時の管理会社の対応（表7）

63事例のうち現地に管理人がいたのは6住宅（B-4、E-1、G-2.7、H-5.10）。表3では管理会社対応で網掛け部分、管理人対応は「人」で示す）で、比較的規模が大きい住宅（平均89.3戸）である。管理人がいる場合でも多くは清掃を主とした業務を担っている。そのため、災害時には管理会社本社または支社から担当者が住宅まで来ることになり、到着に時間がかかり、かつ手が回らないのが実状であった。災害時の初期対応は管理会社により違いがみられた。居住者の安否確認について、危険な状態の住宅には「声をかける」「張り紙をする」（A、B、E、G社）、頼まれると安否の確認をした（G社）例もあるが、管理会社が全住戸に対して行うことはなかった。

生活復興段階では居住者からライフラインの停止状態・使用開始に関する問合わせが多く^{注18)}なるが、管理会社は一般消費者と同様の情報しかないので、関係機関のホームページ等で状況を確認し、居住者に情報を伝達した。他に、建物の安全性を確認する問合せ、

危険住宅に立ち入り制限の張り紙やロープ貼り、防犯対策として窓の閉鎖、温水器転倒の処理、通水までの漏水対策、ライフライン復旧の手配、通水後の漏水対応、所有者への建物被害に関する連絡等を行った。管理会社による救援物資の配布等行われていない。

表7 災害後の管理会社の対応 複数回答 管理人の対応はその他に含む%

行為	対応者 特になし	管理 会社	所有 者	居住 者	その 他	不明
居住者の安否確認	17.5	57.1	12.7	1.6	4.8	11.1
インフラ等の情報提供	42.9	42.9	3.2	0.0	1.6	11.1
救援物資の配付	85.7	0.0	1.6	0.0	3.2	11.1
建物被害の把握	0.0	88.9	12.7	0.0	0.0	11.1
建物修繕の依頼	3.2	65.1	19.0	0.0	1.6	12.7

63事例

建物被害の把握は全ての管理会社で行われた（不明を除く）。建物修繕の依頼を管理会社が緊急に判断し対応するためには、所有者から一定の工事発注の権限を付与されることが必要である。実際には「工事費3万円未満は所有者の許可なく工事を発注できる」（A社）、「工事費用2万円以上は見積書が必要である」（F社）等と、決まりがある場合もあるがない場合が多い。ゆえに個別対応となり、工事発注までに時間がかかる。結果的に修繕の依頼に約7割の住宅で管理会社が関与した。以上のように管理会社の対応は主に「居住者（人）」に対してより「住宅（物）」に対して行われた。

管理を管理会社に委託している場合には所有者の管理へのかかわりが少ない。管理会社が所有者に代わり罹災証明の代理提出、地震保険の代理立会い、罹災証明判定による優遇措置への対処、建物被害状況の確認、修繕の依頼等を行っている。遠方に住む所有者には書面等で建物被害の報告を行った。遠方にいた居住者（学生等）やその家族からも安否の確認や建物の安全性を確認する問合せがあった。管理会社は停電、十分な情報がない、かつ移動用の燃料（ガソリン等）もない状況下で、多くの対応が求められた。被害をうけた建物の安全確認方法が分からず（E社等）、そのため専門家を雇用して確認をした場合（G、H社）や特に確認をしなかった場合がある。また経済的で適正な修繕方法が分からない（A-4）等の課題があった。住戸内の被害状態を調査した会社（B、D、E、H社）、しなかった会社（I社）があり、対応に差があった。

②所有者との委託・委任関係

管理会社は災害時の対応を委託契約の内容として所有者と明確に決めていないことが多い。具体的には管理会社の仕事内容が管理業務委託契約書で明確でないケースが多く、災害時についても特に明記していないケースがある。B、C社では、「管理物件が通常継続して賃貸することが困難と認められるときに契約は終了する」と規定するが災害時の具体的な対応や費用負担、責任問題について言及していない。決まりがない場合（D、F、I社は免責と理解している。E、G、H社は不明、A社は応急対応は行う）も含め、管理会社がどの程度どこまで対応をすべきか、あるいは対応できるのかが問題となる。管理会社の業務の執行は所有者からの委任（民法649条）や事務管理（緊急事務管理、民法698条）と解されるが、管理会社が応急修繕を実施し、費用を立替えたが、所有者から費用を回収できないケースもあり（B社）、どのように業務を執行すべきかが明確でない。他に、管理会社借り上げ住宅では天災を理由に契約解除が行われ、所有者の家賃収入の低下や停止が生じている。また、所有者が不在で連絡がつかず復旧の対応ができなかった事例（A-6）、被災に

伴う居住者の退去業務を無料で行った事例がある（A社）。

災害時の管理会社の管理責任はどこまでかが問われた。鍵を開けて住戸内に入り、安否の確認をすべきか。被災した住宅の代替住宅の提供も求められたが、これらも含め災害時に管理会社がどこまで対応すべきか不明確のままの対応となった。

③管理上の課題の原因の考察

民間賃貸住宅では現地管理担当者を置かない率が高く、災害時の対応が遅く、不備になりやすいことが基本にあるが、災害時の対応に関する委託契約内容が明確でないこと、管理会社や管理担当者の技術的な知識の不足、災害時の対応体制の不備がある。

4.3 居住者の管理参加—居住者の責任—

①災害時の対応

居住者による災害時の対応はほとんど見られない（表7）。居住者は避難所に避難する場合でも管理会社や所有者に連絡することが少なく、管理会社からは居住者の安否確認・所在把握が困難な状態となった。また、居住者が室内の水栓を閉めないで避難したために通水した後の漏水や温水器の転倒による被害の対処に管理会社は追われることになった。居住者が洗濯機の給水口を閉めていなかったために生じた漏水による家財の被害の補償を、加害側の居住者が拒否し、被害者に誰が補償するのが課題となった（E社）。

②生活復旧段階における居住者が管理会社等に求めるもの

生活復旧段階における管理会社への問い合わせ状況から居住者は管理会社に何を求めているのか、その分析から居住者自身の管理参加の可能性をみていく。E会社では震災3日目（3月13日）夜に電話が通じ、2週間（3月13日から25日）で居住者から997件の問い合わせがあった。内容で多いものは、民間賃貸住宅の入退去が多い3月であったことより「退去を延期したい」「退去予定をやめたい」という退去の延長等の契約・解約に関すること（210件）、「現状を見てほしい」「ドアが開かないので窓から出入りしている。早く修繕してほしい」「窓が開まらない」といった大きな被害の修繕の依頼や、退去時のトラブルを予防するために「室内の亀裂等の確認をしてほしい」等の修繕に関すること（148件）、ライフラインの停止の状態に関すること（109件）である。特に初期はライフラインの停止に関する問い合わせが多い。また、被害が少なかった住宅では解約の延期の願いが多く、入居予定者が入居できない状態となった^{注19)}。

住宅の被害別にみると、応急危険度が「赤」の住宅では「ドアの開閉ができない」「室内の大規模破損」への応急修理の依頼、安全性への不安と確認、退去の申し出、転居先探しの依頼、引越し費用の要求等があった^{注20)}。応急危険度が「黄」の住宅では居住者の約4割が被害状況の現状確認や修繕の依頼、退去の依頼、ライフライン復旧の問合せをした。応急危険度が「緑」の住宅では居住者の約2割が退去延長の依頼、修繕の依頼等について問合せをした。

居住者は避難先から住戸内の確認の依頼するほか家具転倒による損傷の修復や掃除の手伝い、ブレーカー操作による電気の遮断、災害での失業を理由とする家賃の値引きや延納を管理会社に依頼した。

③復旧工事への居住者の関与

居住者が復旧工事に協力的でないため、工事が円滑にいかない場合がある一方、居住者が団結し、代表者を決め、所有者や管理会社と話し合い、早急な修繕の実施を促進した例（B-2）がある。

また、応急修理制度は居住者が申し込み利用する制度であるが、

実際にこの制度を利用し、修繕を実施した例はなく、民間賃貸住宅では利用しにくい制度となっている^{注21)}。

また居住人が被害を受けた個所の修繕を実施した事例はなかった。

④管理上の課題の原因の考察

居住者には善管注意義務（民法400条）はあるが、災害時における管理責任は明確でない。賃貸住宅での居住者参加による建物および生活復旧・復興は少ない。その理由は居住者間のつながりが少ないこともあるが、地域情報収集の意欲や能力が低いことがある。また、現在の制度が居住者の復旧参加を促進する制度とはなっていない。管理会社に管理を委託する主体は所有者であるが、居住者は管理会社が委託されている業務内容を確認しないまま管理会社に役務提供を依頼するために管理会社の業務が増加している。

4.4 賃貸住宅管理に影響を及ぼす政策・法制度上の課題

上記で取り上げた以外で把握した制度等の課題を以下に述べる。

- ①復旧費用の負担：所有者は建物被害を受けても、罹災証明判定による義捐金・支援金は居住者に授与され、所有者には支給されない。そのため修繕費が負担できず、更地にして廃業した所有者がいる（I-7）。また、住宅を解体した駐車場にする費用もなく方針が決まらない例（A-6）、借地だった土地を返却した例（I-7）がある。早急な復旧の実施において所有者の修繕費用等の負担に課題がある。
- ②罹災証明：震災3カ月後に被災者への支援策の全体像が示された^{注22)}が、既に所有者は修繕実施の為に居住者に退去依頼をし、引越し費用等を支払っていた（B-2）。また、罹災証明発行手続きに時間がかかった。さらに、集合住宅の1階と最上階で被害の程度が大きく異なる場合（津波の被害等）でも支援金・義捐金は同額である。
- ③公費解体：近隣からの苦情により建物解体を実施したが、公費解体制度が決まっておらず自費解体を実施した（A-7）。
- ④地震保険：余震等に備えたいが、資材や人手の不足で修繕工事ができず、火災・地震保険に加入できない（A-4）。また、戸建住宅と比べ、集合住宅では被害が大きくても地震保険の判定が厳しかった。
- ⑤住宅取引時の情報開示方法：被災住宅の復旧後の取引における情報開示（重要事項説明の取扱い）方法が一定でない。復旧費用をかけても市場で評価される制度がない一方で、全壊や半壊の被害実態をどう表示するかは未確定である。対応策として全壊、半壊、一部損壊の別、その後修繕したかどうかを記載し、全物件に対して、「東日本大震災で被害を受けたエリアにある物件で、今後余震が発生した場合に退去してもらうことを想定している」という趣旨の一文を入れた例がある（B社）。他は「特に何もしていない（A社等）」場合が多いが、大規模半壊以上の住宅では契約の際に重要事項説明書でその旨を明記する例などもあり、会社により対応の違いがある。
- ⑥家賃規制：震災後は民間賃貸住宅の家賃が平均10～15%、高い場合は25%上昇するなど賃貸住宅不足の状態が続いている（D、E社）。
- ⑦みなし仮設住宅：63件中24件（38.1%）の住宅がみなし仮設住宅として利用されたが、建物の安全確認等をしていない。県と管理会社が災害協定を締結していたが、実際には機能しなかった（D社）。

5. 結論

民間賃貸住宅管理における災害時のトラブルの予防や早期解消、解決のために、管理上の課題を4つの視点から分析した。

第一に被害を受けた住宅の家賃や敷金、共益費の取扱い、建物被

害による契約の解消、水漏れ等の被害の賠償者、被災建物に居住する居住者に対する所有者の責任、修繕義務の時間的制限、被災した住宅の退去のルール等に関する具体的な考え方の提示が必要である。

第二に管理会社と所有者の災害を想定した委託契約の締結、そのための標準版の作成、災害時に備えた管理会社の対応策を整備することである。賃貸人（所有者）と賃借人との賃貸借契約には災害時の対応の限界を明記することである。居住者の相互扶助が少なく、地域の情報や配付物等を収集する生活の自立能力が高くないため、発災直後やその後の生活支援に現地管理担当者が必要な側面が多い。米国カリフォルニア州で16戸以上の共同住宅に現地管理人を置くことを法で義務づけているように現地管理体制を強化することが考えられる。さらに建物簡易安全確認技術の普及、その人材の育成など、賃貸住宅管理会社社員の技術的能力の引き上げも必要である。

第三に居住者自身が自らの生命と生活を守る行動の育成として、平常時から災害時の対応方法や地域情報の周知がある。

第四の政策課題として、被害を受けた建物を取引する際の表示方法、共同住宅の構造に配慮した地震保険の査定制度、建物安全確認制度や現地管理員制度、近隣への外部不経済を考慮した解体および修繕実施のための居住者への退去勧告制度の検討がある。ドイツの標準賃料表(Mietspiegel)による適正家賃制度等を参考に、災害時の家賃値上げの抑制等によって居住者の生活への影響を小さくして復興を促進するとともに関係者の対立構造を生み出さない体制づくりが必要である。また、みなし仮設住宅には安全確認済みのものを速やかに提供する体制づくりが必要である。そのためには、民間賃貸住宅の管理について民間に全てを任せるのではなく、一定の基準を整備し、その基準に規制・誘導する「管理の社会化」が必要である。

なお、本研究は管理会社からみた管理上の課題を主としており、所有者や居住者からみた課題の把握は今後の課題である。

謝辞

本研究を進めるにあたり、災害後の大変な中で、多くの関係者に調査にご協力をいただきました。調査に同行いただきました、藤井俊二創価大学法科大学院教授・伊藤瑛彦氏(当時明海大学大学院生)をはじめとし、関係者の皆様に感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 長谷川洋: 被災者向け住宅対策の取り組みと課題, 日本建築学会大会研究協議会資料, 東日本大震災1年半・初動期の住宅対策と復興にむけた課題, pp.1~16, 2012.9
- 2) 齊藤広子: 東日本大震災によるマンション居住・管理への影響と新たな施策の必要性, マンション学, 42号, pp.71~82, 2012.5
- 3) 佐藤慶一: 賃貸住宅の家主・管理会社の震災対応に関する社会調査, 日本不動産学会, 平成22年度秋季全国大会論文集, pp.13~20, 2010.11
- 4) 吉田修平法律事務所編集: 震災と建物賃貸借, 金融財政事情研究会, 2011.7
- 5) 芝田昇文・中城康彦・齊藤広子: 民間賃貸住宅における管理会社の役割に関する研究, 日本不動産学会誌, 設立25年記念誌, pp.68~77, 2011.5
- 6) 桜井典子他: 民間賃貸コレクティブハウジングにおける実践, 日本建築学会計画系論文集, 601号, pp.1~8, 2006.3
- 7) 藤原ひとみ・中山徹: 民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 598号, pp.145~152, 2005.12
- 8) 米野史建他: 住宅困窮者の為の民間賃貸住宅に関する居住支援概況, 日本建築学会計画系論文集, 629号, pp.1579~1584, 2008.7
- 9) 佐藤貴美: 更新料特約・敷引き特約の有効性の基準, 都市住宅学, 77号, pp.4~10, 2012.5
- 10) 犬塚浩: 原状回復ガイドラインをめぐるトラブルとガイドライン・再改定について, 都市住宅学, 77号, pp.11~14, 2012.5

- 11) 太田秀也: 賃貸住宅管理の法的課題, 大成出版社, 2011.9
- 12) 齊藤広子: 居住者の原状回復費用負担実態からみた民間賃貸住宅管理の課題, 日本不動産学会, 93号, pp.87~97, 2010.9

注

- 注1) 民間賃貸住宅のストック比率は宮城県で約3割、福島県で約2割である。
- 注2) 一般財団法人不動産適正取引推進機構によせられた賃貸に関する相談(5,217件)の中で「原状回復」に関するものは2,129件、全体の41%と最も多い(2007年)。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会への相談では(2011年度)、入居中の修繕(11.7%)、原状回復(10.5%)に関する相談が多い。
- 注3) 国土交通省は原状回復費用負担の基準のガイドラインを1998年に発表し、2004年に改訂版、2011年にQ&Aと判例を追加した再改訂版を示した。
- 注4) みなし仮設住宅とは応急仮設住宅のうち、建設型に対し借上げ型を指す。
- 注5) 相談には一般的な知識や情報を求めるものと具体的な問題の解決策を求めるもの、さらに訴訟にまで発展するものはあるが、訴訟まで発展するのは数%である(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会への開き調査より)。
- 注6) 民間賃貸住宅の賃貸借契約は賃貸人と賃借人の合意に基づき契約自由の原則があるが、契約内容が有効になるには合意内容が契約書に明記され、賃借人が内容を理解し契約に基づき費用を支払う意思がある場合である。
- 注7) 東日本大震災時の相談(623件)として「賃貸人の修繕義務10.2%、家賃減額請求5.9%、契約解除5.0%、賃借人の損害賠償義務2.4%、立ち退き料1.9%」との報告があるが、具体的内容は示されず、裁判となった事例も紹介されていない(一般財団法人不動産適正取引推進機構, 不動産取引・管理に関する実務実態調査, 賃貸住宅管理アンケート結果, 2012.6.1より)。
- 注8) 賃貸住宅において管理委託契約を締結している事例は少ない(文献5)。
- 注9) 所有者は、コレクティブハウス等特別な場合を除き、改修にさえも居住者の管理参加を望まない傾向がある(文献6, 7)。
- 注10) 2011年12月、民間賃貸住宅管理会社の任意登録制度が導入された。また「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律」(2010年2月23日閣議決定)が検討されたが廃案となった。他に住宅セーフティネット法における位置づけなどがある。なお、仮設住宅のうち宮城県で54.1%(2012.3現在)、福島県で63.1%(2012.6現在)が民間賃貸住宅である。
- 注11) 対象会社は少数でも全体傾向が把握できるように、①多くの住宅を管理し、②賃貸住宅管理を業とし、③東北地域全体を把握する管理会社で、④震災の住宅被害があり、業務が大変な中、調査に協力いただける会社を対象とした。
- 注12) 応急危険度判定は人手不足等から半数程度が対象で、郡山市等ではさらに少なかった。
- 注13) 専用部分の被害調査をした会社としない会社があり、実施した場合でも時期が4月や8月と異なる。調査目的が原状回復の参考か修繕の情報収集か不明確で、居住者に早期の修繕期待を持たせて新たな混乱を招いたケースもある。E管理会社は全戸に「室内地震被害状況点検」を行っており、その調査票を集計・分析し、住戸内部の被害状況を把握した(2011年4月実施、414戸から回収)。
- 注14) 通常の賃貸借契約の解除は1~6ヵ月前の申し出が必要となっているが、震災時には自由に退去することを認めた事例が多い。
- 注15) 公的設備の破損・故障による場合は家賃減額の対象とならない。
- 注16) C社は借上げ方式であり、家賃減額を管理会社で決定できる体制がある。
- 注17) 敷金は賃料収受等の債権担保のため賃借人から賃貸人が徴収する預り金で、賃貸借契約終了時に賃料滞納その他の債務不履行が無い場合には返却することが原則であるが、民間賃貸住宅では原状回復費用として清掃費用を引いて返却する等があり、敷金返却に伴うトラブルが多い^{10)~12)}。
- 注18) ライフラインの停止状態は地区により大きく異なる。水は1週間断水の住宅が多く、ガスは1ヵ月以上の停止が多いが、プロパンガスの復旧は早かった。電気は2~3日から1週間、下水道は2~3日から2週間、電話は2~3日、エレベーターは2週間~1ヵ月、復旧に時間を要した例が多い。
- 注19) 解約延期を望む現居住者を優先し、次の入居予定者に他の住宅を斡旋する等の対応が行われた。
- 注20) 本事例は震災後5日目に退去勧告、7日目に賃貸借契約解除とした。
- 注21) 住宅が被災した居住者はみなし仮設住宅に1~2年間入居が可能となり、その期間は家賃が実質無料となる。しかし民間賃貸住宅で応急修理制度を利用して自分が住んでいた住宅の修繕を依頼した場合にはみなし仮設住宅に入居できない。また本制度を用いて修繕をしても居住者の家賃は無料とはならない。ゆえに民間賃貸住宅では実質利用できない制度である。
- 注22) 例えば集合住宅における応急修理制度の利用は約3ヵ月後に示された。

(2013年5月10日原稿受理, 2013年11月15日採用決定)