

ART TIMES

July
2021

07

隠れた不具合による事故から
入居者と資産を守る

賃貸経営者が知っておきたい 事故予防策

「3点ユニット」を「バス・トイレ別」にする
検討ポイント

不動産登記法の改正案成立！
「相続登記」の義務化、
あなたの土地は大丈夫？



大雄開発株式会社



隠れた不具合による事故から入居者と資産を守る 賃貸経営者が知っておきたい 事故予防策



今年4月、東京都八王子市のアパートで起きた「階段崩落事故」は、多くの賃貸経営者や管理会社に衝撃を与えました。原因は施工を担当した則武地所によるずさんな工事と見られており、他物件でも同社の施工不良が疑われていることから、現在も多くの関係者が対応に追われています。

今回のような悪質な施工不良は珍しいとしても、経年劣化する建物に不具合は付きもの。重大事故を防ぐには、点検とメンテナンスを抜きなく実施していくしかありません。備えあれば憂いなし、今回の事故を教訓に、建物点検時の見るべきポイントと備えを確認しておきましょう。

点検ポイント①

お部屋までの「動線」上の共用廊下や階段の劣化

問題のアパートで事故現場となったのは、1階から2階に続く外階段でした。入居者が日常的に行き来するお部屋までの「動線」は、使用頻度の高さゆえに劣化も早く、また事故の発生率も高い場所であることから、点検の際にまず押さえておきたいポイントです。

歩いた際に床材がきしんで建材の一部がパラパラと落ちてきたり、水分を含んだような弾力がある廊下・階段は危険信号。速やかに管理会社・専門業者に点検を依頼しましょう。また、長尺シートの剥離・摩耗などによって躓き・滑りやすくなっている部分にも要注意です。



点検ポイント②

階段・手すり柵などの鉄部の腐食

建物を構成する「鉄部」も大事な点検ポイントです。頑丈な鉄製の建築材であっても、表面の塗装が経年劣化によって剥がれ落ちれば、空気中の酸素や雨水と反応して錆びや腐食が進行します。点検時は塗装の状況はもちろん、手すりがぐらつかないか、格子状の柵の一部が折れていないか、階段の踏み板を支えるアングル

材に錆びや穴ができていないかといった点をよく確認しましょう。

また、共用廊下やバルコニーを支える鉄骨の腐食は、大規模な崩落のリスクに直結します。目視で判断しにくい部分のため、心配な点があれば専門家に相談してみましょう。

点検ポイント③

天井部分からの水漏れ

実は雨の日も建物点検のチャンスです。雨天時は雨水の流れがひと目で分かるため、建物の排水状態も観察しやすく、晴天時には気づきにくい雨漏り箇所の把握も比較的容易です。

重点的に確認しておきたいのが、開放廊下や階段の天井部分です。もし雨漏りが見られたら、屋根や天井、上階外廊下のどこかに穴やすき間ができていることが考えられます。この手の浸水は前項で述べた通り、内部鉄骨の腐食につながり、廊下・天井の崩落を引き起こしかねません。事故が起きる前に対策を講じてください。



点検ポイント④

コンクリート壁の爆裂

所有物件がRC造なら、コンクリート壁のクラック・不自然なふくらみ・しみ(エフロレッセンス※)にも目を光らせておきましょう。丈夫な鉄筋コンクリートでも、すき間から水分が入ることで、やがては「爆裂」という危険な状態に発展してしまうからです。

爆裂とは、コンクリート内部に染み込んだ水分で鉄筋が腐食・膨張し、周囲のコンクリートを内側から破壊して押し出してしまう現象です。飛び出したコンクリート片が地上に落下すれば、入居者のみならず、周囲の通行人を傷付ける事故にも発展します。大きなクラックがある、コンクリートが不自然にふくらんでいるとい

た場合は、早々に浸水経路を発見・遮断しましょう。

なお、外壁がタイル張りの場合には、爆裂までいかなくともコンクリートの変形だけでタイルの浮き・剥落のリスクが高まるため、より慎重な点検が求められるでしょう。

※エフロレッセンス:RC造のコンクリート壁に白い模様が生じる現象。クラックなどから染み込んだ水分により内部の成分が流れ出すことで発生する。初期であれば緊急性は高くないが、コンクリート内部への浸水の証拠でもある以上、放置せず早めの対策を施すことが望ましい。



万一のお守り。 施設賠償責任保険の加入を忘れずに

とはいえ、物件のメンテナンスにどれだけ気を付けていても、事故を100%防げるわけではありません。いざという時に入居者や物件を守るためにも、「施設賠償責任保険」への加入を強くお勧めします。

施設賠償責任保険とは、建物や設備の不備が原因で他人や他人の財物に損害を与えてしまった場合に、その

損害賠償費用を補償してもらえる保険です。たとえば、外壁の一部が落下して入居者にケガを負わせてしまったり、車など入居者の財産を傷つけたりした場合にはこの保険が力を発揮します。

建物所有者には、「所有者責任(工作物責任)」という重い責任が課されており、ひとたび所有建物が事故を起こせば、その責任を免れることは容易ではありません。特に対人事故では多額の損害賠償が発生する以上、保険でのリスクヘッジは安定経営のカギといえるでしょう。

幸い、施設賠償責任保険は火災保険の特約として用意されていることが多く、1億円程度の補償を年間数千~1万円程度の保険料で賄うことができます。低コストで万が一の重大事故に備えられると考えれば加入しない手はないでしょう。未加入の方は、この機会にぜひご検討ください。



ワンポイントコラム
one point column

「3点ユニット」を「バス・トイレ別」にする検討ポイント

ネットで部屋探しをする際、今や大半の人が検索条件にまず「バス・トイレ別」を入れると言われています。厳しい戦いを強いられている「3点ユニットバス」物件ですが、検索されやすくするために、バス・トイレ分離工事を検討されている方も多いのではないのでしょうか。

◆ バス・トイレ分離工事にかかるコストは？

本格的なバス・トイレ切り離し工事をする場合、新設するバスまたはトイレのために収納や居住スペースの一部を潰すことが少なくありません。いわば配管を伴う間取り変更ですから、どうしても工事は大掛かりになりがち。100万円以上の工事もありえるため、家賃をいくら上げられるかが実施の是非を決める鍵となります。

一方、現状の三点ユニットバスを「バス・トイレ分離型のユニットバスに入れ替える」という工事もあります。三点ユニットバスを解体した場所にバス・トイレ分離済みのユニットバスを設置するだけなので、こちらは60~80万円程度で実施可能です。トータルの広さを変えない分、トイレも浴槽も洗い場もだいぶ狭くなりますが、それでも「バス・トイレ別」というステータスは手に入ります。

◆ コストパフォーマンスと物件の差別化で判断

仮に「バス・トイレ別」で家賃が5,000円アップするならば、比較的高額な分離工事も検討できるでしょう。部屋探しの検索結果に表示されるようになる＝空室期間短縮の効果も見込める場合は、検討のハードルはさらに下がります。

しかし、バス・トイレ別にするだけで必ず家賃が上がるわけではありませんし、空室が埋まるとも限りません。3点ユニットバスでもスムーズに決まる部屋もあることを考えると、大切なのはその部屋に「住みたい！」と思わせる魅力の付与の方法、競合物件とどう差別化するか、でしょう。賃料を抑えたい層向けの3点ユニットバスもよし、バス・トイレ別にして魅力アップもよし、物件の特徴を見つめ直したうえで価値のある空室対策を選択しましょう。



不動産登記法の改正案成立！ 「相続登記」の義務化、 あなたの土地は大丈夫？



2021年4月、不動産登記法の改正案が可決・成立し、土地や建物を相続した際の「相続登記」が義務化されることとなりました。改正法は2023年4月までに施行される予定ですが、施行後は登記義務を怠った者に10万円以下の過料(いわゆる罰金)が課されることとなります。所有不動産の登記がきちんとされているか、早めに確認したほうが良さそうです。

|| 放置のデメリット大。 情報を正して子や孫の負担を軽減

今回の改正によって、不動産登記法には第76条の2として次の記載が加わりました。

「(一部抜粋)相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない」

これまで相続時の所有権移転登記が義務でなかったが故に、登記の名義が古いままとなっている不動産、もはや誰の所有物か分からなくなっている不動産が今の日本には数多く存在します。よくあるのが、相続時にきちんとした分割協議や手続きが行なわれなかった結果、実家等の不動産の権利がなし崩し的に子や孫の代まで複数の相続人によって共有されているケースです。

「実家の父が亡くなり、一人息子の自分が家を相続することになった。しかし実家の登記を確認すると、父だと思っていた名義が祖父の名前。父は5人兄弟の末っ子、どうやら5人の共有で相続したようだが、数年前に父の兄(伯父)も亡くなっていて、権利を相続したろういとこの連絡先も分からない…」

この例の場合、一人息子の「私」は相続人ら全員とどうにか連絡を取って、少なくとも「法定相続人全員の名義の共有登記」をしなければ、改正法下では登記義務違反となってしまいます。今後のトラブル防止や実家のスムーズな建て替え・売却を目指すなら「単独登記」が理想ですが、義務を果たす手間と費用はさらに膨らむでしょう。登記情報は時間が経つほどは正が大変になります。子や孫に負担を遺さないためにも、また、デメリットを最小に留めるためにも、できるだけ早い段階で情報を正すことが大切です。

|| 登記の状況で動きも変化。 まずは法務局で現状確認

不動産の現況を調べる際は、法務局で登記事項証明書を発行してもらいましょう。不動産に関する情報が全て載っており、所有者の名義が誰かも分かります。証明書を発行してもらうためには地番・家屋番号を伝える必要がありますが、分からない場合でも一般の地図を元に問い合わせれば教えてもらえます。

なお、証明書に記載された権利者が既に亡くなっているなど登記情報が古い場合、採るべき行動は主に2つです。

1. 権利者が自分だけであることが明らかな場合

相続登記を行ないます。登記には遺産分割協議書や戸籍謄本等の書類のほか、登録免許税や司法書士報酬等の支払いが必要です。

2. 権利者が複数いる場合

先述の通り他の相続人(権利者)と連絡をとって、共有登記または権利関係を整理したうえで単独登記を目指します。改正法施行後は、新設の「相続人申告登記」という法定相続人である旨の申告制度を利用して、ひとまずの登記義務を果たすことも可能になります。

複数回分の相続が未登記の場合には、共有者を探し出せずに仕方なく共有登記となるケースも多くなりそうです。そのため今回の改正では、民法の「共有」にまつわる条文が大きく変更され、「共有者不明の場合には、裁判所の決定を得るなど一定の条件下に限り、判明している共有者のみでの用途変更や売却を可能とする」という救済措置も用意されました。高齢化に伴う相続増加・所有者不明土地増加対策として、今回の法改正ではさまざまな相続・登記のルールが変更されています。新法施行までにしっかりと情報収集を行ない、できる対策から早めに行なっていきましょう。

