



プラチナパートナーズ

2025.08.08発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com>
メール info@muraken.com



入居率 88.71%
滞納率 0.00%
[2025年7月末日現在]

村建地所HP 村建地所公式LINE

気候リスク対策

猛暑や豪雨が毎年のように起こり、大きな被害をもたらしています。賃貸経営においては、入居者の安心・安全な生活を保証し、影響や被害を減らすことは喫緊の課題です。

猛暑の影響

宮城県でも連日猛暑日が続き、熱中症になるリスクが高まっています。宮城県で熱中症により救急搬送された人数は、2025年5月1日から7月27日までで1,000人を超えるました。入居者が熱中症になって健康被害が出る恐れがあり、最悪の場合は命を落としてしまう危険性もあります。

熱中症を避けるためには、適切にエアコンを使用することが推奨されています。夏の猛暑から入居者の健康を守るには、設備としてのエアコンの設置は欠かせません。

また、日本の住宅は欧米に比べて断熱性能が低いと言われています。欧米の住宅よりもエアコンに多くの電力を消費しているとも言われ、電気代を気にして使用を控える人も多いでしょう。それに、エアコンを何カ月もフル稼働すれば、故障のリスクが高くなります。

これを解決するには、住戸の「遮熱・断熱対策」が必要です。壁や床下に断熱材を張る、屋根や外壁に日射光の反射率の高い素材や塗料を使うなどの方法があります。また、室内の熱の多くは窓から入るため、熱を伝えやすいアルミサッシから、断熱性の高いアルミ樹脂複合サッシや樹脂サッシに変更するものおすすめです。しかしこれらは手間と費用がかかるため、改築や修繕などを行う際検討してもいいかもしれません。また、入居者自身がサンシェードやすだれなどを容易にかけられるよう、窓の外枠や外壁にフックを取り付けるなどを検討するのはいかがでしょうか。



台風やゲリラ豪雨

台風やゲリラ豪雨が増えることで、建物・設備が損壊するリスクがあります。暴風による屋根や外壁、窓の損傷し、損傷することで雨漏りが起こり、そこから腐食や劣化が起こり、カビや悪臭が発生する可能性が高くなります。

住宅が河川や用水路の近くにある場合、台風やゲリラ豪雨で大雨が降った際、浸水被害を受ける可能性があります。またそれから離れていても、下水や側溝の排水機能が追い付かずにつ水があふれる内水氾濫が起こることがあります。

浸水リスクなどが高いエリアでは、エアコンの交換の際、室外機を高い位置に付け替えることをおすすめします。また、台風や大雨に備え、日頃から側溝の葉や草を掃除しておくこと、外壁に亀裂がないかを確認しておくことが大切です。

火災保険の見直しは有力な対策です。火災保険には浸水被害を補償する「水災補償」、強風による破損被害に使える「風災補償」が付けられます。

これからますます激しくなるであろう猛暑や大雨災害。これらのリスクの軽減対策を講じることは、賃貸住宅の差違化を図ることにもなります。入居者にとって安心安全な住居の確保に、オーナーにとっては資産価値の維持・向上につながるでしょう。

弁護士の ちょっと気になるコト



天野 智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は、土壤汚染、土壤汚染された土地に対する対策、対策費用の負担の帰趨についてお話をさせていただきます（参考裁判例は大阪地裁令和3年1月14日判決：判時2495号66頁）。

上記裁判例の事案では、土地の売買契約において、「買主は、

本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を売主に対してすることができます」と定められるとともに、土地改良の費用負担について「既存建物の建築エリアについては、既存建物解体後、売主の費用で買主が調査を実施し、土壤改良が必要な場合は、売主の費用で買主が改良を行う」との定めがなされていました。同事案では、買主が土壤の分析調査を実施したところ、鉛とヒ素について、土壤汚染対策法が定める土壤溶出量基準値を超えて含まれていることが判明し、買主が、売主に対し土壤改良費用を請求しています。

裁判所は、鉛とヒ素について土壤汚染対策法が定める基準値を超えている点について「隠れた瑕疵」（旧民法）に該当すると判断しつつ、土壤改良費用の請求を否定しました。その理由の要旨は、「土壤汚染」の定義や「土壤改良が必要な場合」の要件や基準について定めた条項がなく、これらの点について契約交渉中に協議したことをうかがわせる証拠はないため、「土壤改良が必要な場合」とは、土壤の改良を法令で義務付けられる場合、すなわち土壤汚染対策法に基づく汚染の除去等の措置を講じることが義務付けられる場合をいう、とされています。つまり、土壤汚染があっても直ちに土壤改良が必要ということにはならず、別途の要件充足が必要となるということです。

このような裁判例を踏まえると、土地売買における土壤改良費用については、どういった場合が土壤改良が必要な場合となるのかという点について、契約当事者間で協議し、協議結果を契約書内に盛り込むべき、ということになります。

土地改良費用に限らず、契約後に発生する問題に対する費用負担をコントロールするという点は重要と思いますので、参考にしていただけると幸いです。

カスタマーハラスメント対策

不動産業界はカスハラが多いと言われています。カスタマーハラスメント、いわゆるカスハラは社会的な問題となっています。様々な業界でカスタマーハラスメントは問題になっていますが、特に多いと言われているのが、医療関係、さらに携帯電話などの通信サービス、そして賃貸住宅をはじめとした不動産関係です。共通するのは、顧客が「すぐに問題を解決できないと困る」サービスであること。住宅の不具合などは、時間を問わずすぐに解決してほしいと感じるもので、すぐに解決できないと顧客が攻撃的になってしまう場合があり、これがカスハラにつながっています。



そもそもカスハラとは「顧客からの著しい迷惑行為」を指します。わかりやすいものとしては、脅迫や中傷、侮辱、暴言といった精神的な攻撃。エスカレートすると暴行、傷害にあたる身体的な攻撃、事務所に居座ったり、顧客の自宅から帰してくれないなどの不当な拘束があります。

不動産業界が多いと言われているのは、住宅という、毎日使う場所だからこそ、要求がエスカレートしていくことが原因と考えられています。例えばエアコンの故障で『いつになったら直るんだ』『使用できなかった期間の補償をしろ』など店頭で大声で騒ぐ、『設備トラブルが解消されるまで帰らない』と店舗に居座るなどが報告されています。また、誇張した内容や虚偽の内容をSNSなどに書き、会社の信用を低下させるといったケースもあります。

カスハラ対応のポイント

要求に対してどこまで対応するか、契約上行うサービスの範囲をあらかじめ決めておくことが大切です。契約上のルールを説明し、無理なものは無理と伝えます。大声に怯まない、感情的な言葉は聞き流すなどの心構えも大切です。

入居者がオーナーに直接話をすることがあるでしょう。大声で怒鳴る、要求が通るまで動かないなどの行為があった場合、また過度な要求を感じた場合は、管理業者にご連絡ください。

編集後記

以前お客様からの過度な要求にどこまで対応したらいいのか、天野弁護士に相談したことがあります。アドバイスをいただいたことで、ひどい言葉を聞き流せる余裕もでき、対応することができました。こういった余裕は、いざとなったら任せられるプロがいるという安心から生まれるものと感じました。私たちも、お客様にとってそういうプロでありたいと思います。