

東京共同住宅協会

大家さん大学

賃貸経営 相談事例

1.協会のご案内

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じて共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

不動産に関する無料相談を実施中です。

公益社団法人 東京共同住宅協会

代表TEL ▶ 03-3400-8620

土地活用プランナー専用TEL ▶ 03-6897-4115

[お問い合わせフォーム](#)

[HOME](#)

[セミナー情報](#)

[団体概要](#)

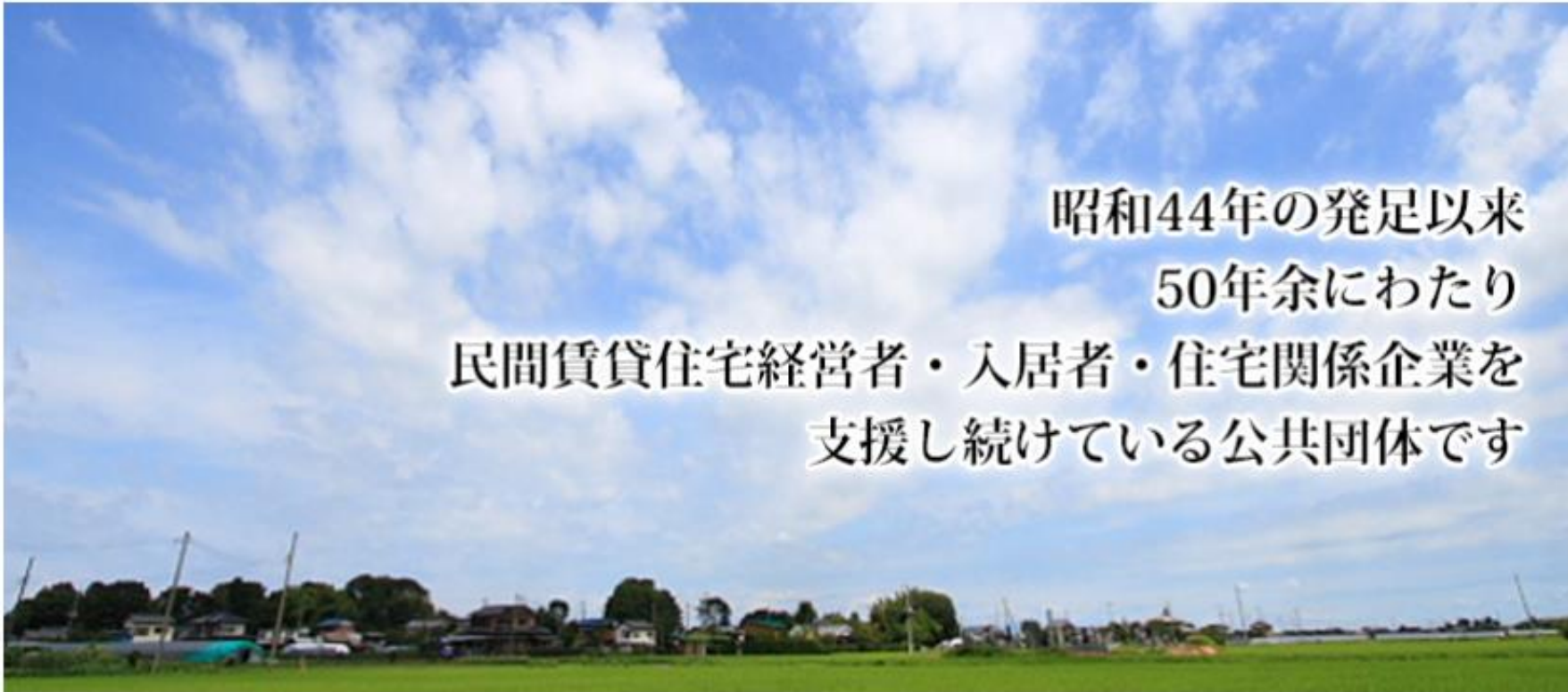
[お役立ち情報](#)

[防犯・防災対策](#)

[東住協の歩み](#)

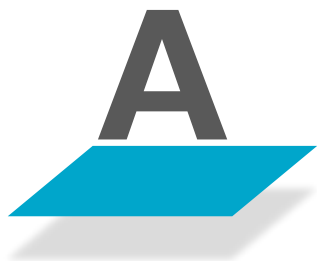
[定期購読申込み](#)

[リンク](#)



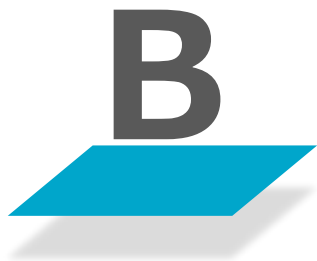
昭和44年の発足以来
50年余にわたり
民間賃貸住宅経営者・入居者・住宅関係企業を
支援し続けている公共団体です

2.電話相談事例



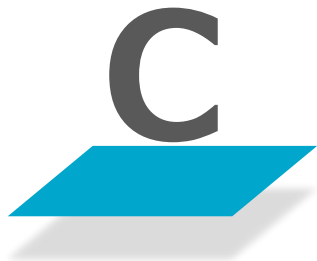
建物新築に際してのご相談

図面ではわからなかった形



防水工事に際してのご相談

届かなかった書類



カビ発生に際してのご相談

カビ発生による賃料減額と損害賠償請求

3-1.相談事例A（新築に際しての相談）

相談内容

建築した物件の建具が予定通りについていなかった。
ハウスメーカー担当のミスだと思っているが、
相手はミスを認めず、他のものを勧められた。
銀行からもお金を借りている為、これによる工事の遅れ
が気になる。

関連するその他のメーカー、タイルメーカーに関しては
予定どおりとなった。

ハウスメーカーの責任を問いたい。

裁判をするのか？ 行政に相談するのか？

わからないのでご助言をいただきたい。

3-2.相談事例A（新築に際しての相談）

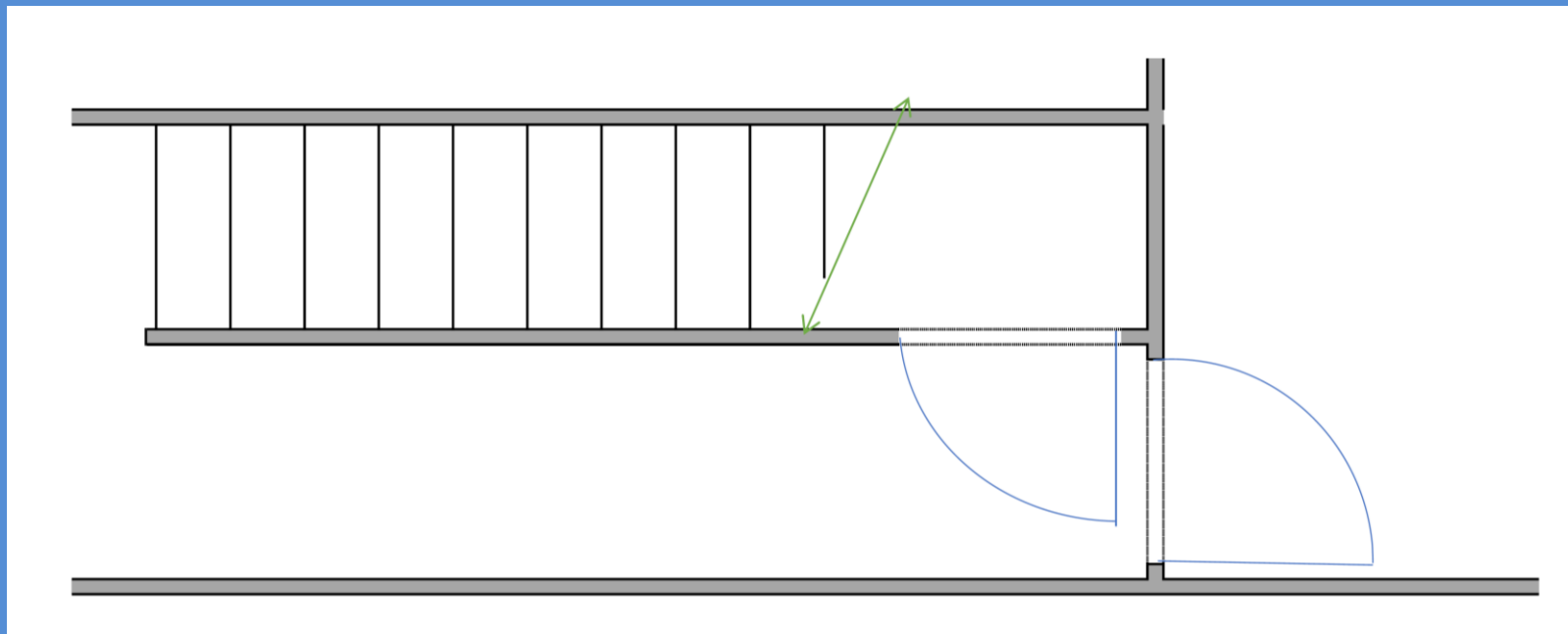
追加でお伺いした項目

- ・ 設計施工は大手住宅メーカー
- ・ 友人からの紹介でそのメーカーを選定し、その後建築に至った
- ・ 「契約～施工過程のチェックミスで生じた事例では？」と思われるとお答えすると、ご自身もそう考えているが先方に認める様子がなく、対応も横柄とのこと
- ・ 対象建具は高さor形状を変えるしかないと言われたが他の建具と揃わなくなるのが納得いかない

3-3.相談事例A（新築に際しての相談）

平面図しかなかったことが原因？

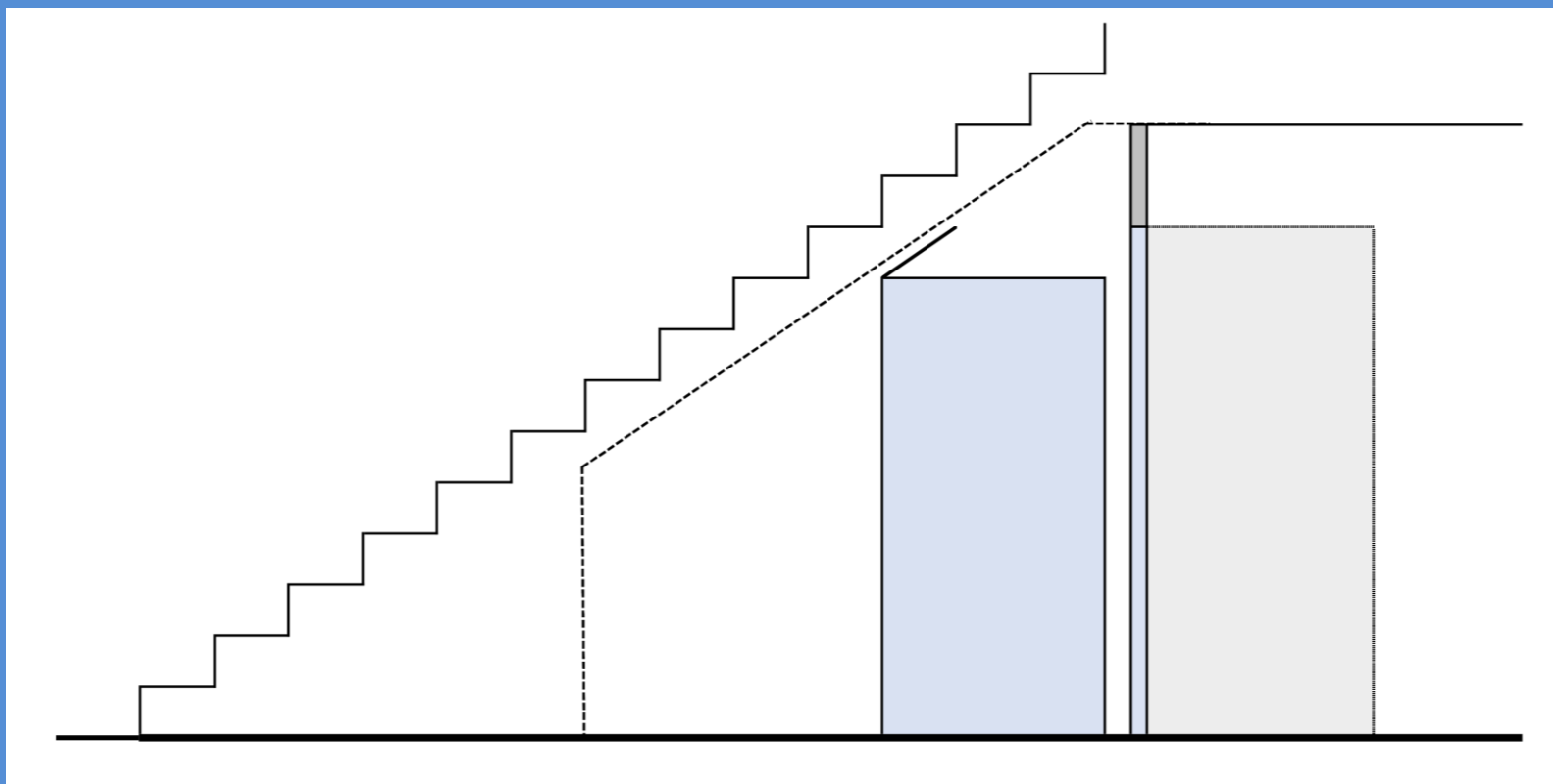
平面図（推測）



3-4.相談事例A（新築に際しての相談）

平面図しかなかったことが原因？

展開図（推測）



3-5.相談事例A（新築に際しての相談）

ご回答

- ・ 裁判等は有効と思えない（費用、期間、効果）
- ・ 法令・条例に抵触せず行政も対応は難しい
- ・ 担当の方の対応が不満であれば上長対応（支店長or支社長）で経過及び事後対応の説明を依頼する
- ・ 紹介を受けた義理はわかるが、その会社をパートナーに選び不明瞭な契約を結んだご自身にも責任はある
- ・ 本件重大欠陥と認めずらい感もあり、賃貸募集に係る関係者の意見も聞き形状変更での着地点を見出し、工事を予定どおり進める方向とすることをお勧めしました

4-1.相談事例B（防水工事の相談）

相談内容

- ・ 貸しているお部屋で雨漏りと思われる漏水があり
管理会社経由で屋上の防水工事を依頼し施工した
- ・ 数か月後に同じ部屋で再度漏水があり、対応を依頼した
ところ費用請求された
- ・ 屋上防水は5年保証と言われていたもので、費用負担は
納得がいかない、かつ5年保証と言われていたが
肝心の保証書を受け取っていない

4-2.相談事例B（防水工事の相談）

追加でお伺いした項目

- ・ 工事発注は建物管理会社→管理会社の子会社→防水会社と実際施工した会社とオーナー間に2社あった
- ・ 現場での話は施工会社担当者としたが、支払いは管理会社にした
- ・ 管理会社からは前回の漏水原因は屋上防水、今回の漏水原因は窓廻りとの説明をうけた
- ・ 施工会社に前回窓廻りは見ていないのか？と聞くと調査しており、報告書は子会社あてに出したとのこと
- ・ 管理会社は子会社から報告書を受け取っていないと言っている

4-3.相談事例B（改修に際しての相談）

ご回答と事後対応

- ・ オーナー⇔管理会社⇔施工会社の説明、連絡不備
- ・ 管理会社の上司に依頼し全員での打合せをすることをお勧めしました



- ・ 3社の方に集まって頂き事実確認をしたところ
施工会社からの報告書、保証書は、管理会社子会社で止まっており、管理会社での担当者変更により確認が実施されず放置されていたことが判明しました
工事費増大を危惧し会社間の忖度があったようでした

5-1.相談事例C（カビに関する相談）

相談内容

- ・ 貸しているマンションにカビが発生した家賃を値下げしてほしいと言われている。どのように対応をしたらいいのか？

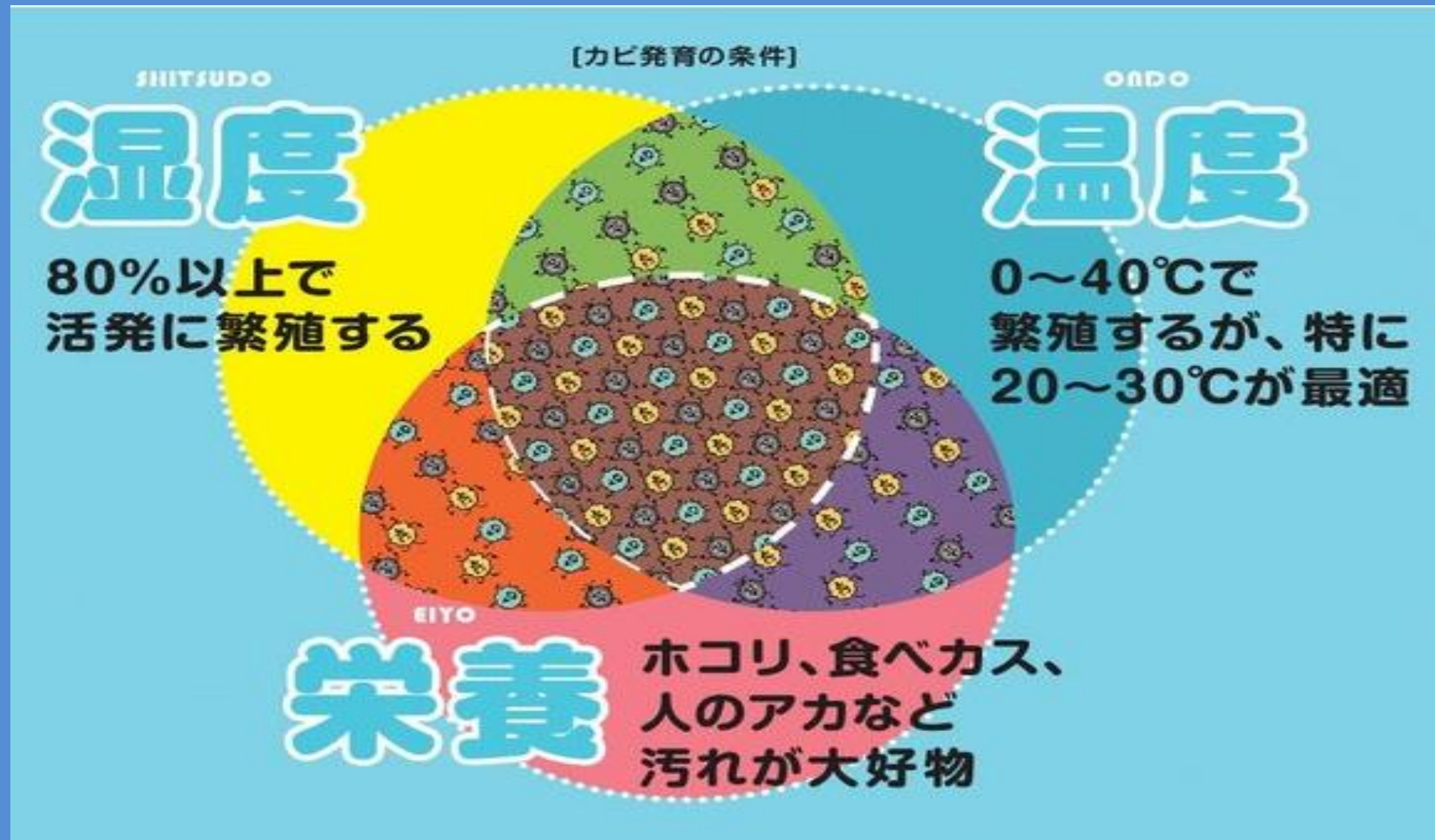
5-2.相談事例C（改修に際しての相談）

追加でお伺いした項目

- ・ お部屋は6階建の2階北向きの部屋（建物RC造）
- ・ 壁紙は少し前に入居直前に全て張り替えた
- ・ 賃料減額に加え家財道具・衣類にカビ生えたことに関し除湿の電気代、クリーニング代も要求されている
- ・ 前入居者の時にはそういった事象はなかった
- ・ 現入居者は室内に洗濯物を干し、浴室換気扇を回さず締め切りにしているご様子もある（湿度高い・・・）
- ・ 管理会社からは、入居者よりの意見を言われている（いくらか支払ってほしい・・・）

5-3.相談事例C（改修に際しての相談）

カビの生える原因



5-3.相談事例B（改修に際しての相談）

ご回答

- ・管理会社経由でカビの発生原因についてご説明しこれを防ぐ一番の方法は換気と除湿であると伝え今後の住まい方を変える促しをする
それとともに、今回の事象は建物自体や入居前工事に起因するものではない為費用負担できない旨を明確に回答する（一度では相手は納得しない・・・）
- ・管理会社さんが原因究明と対応方法のかじ取りをせず入居者の強い口調に負けオーナーに金銭解決では今後心もとないので、今後入居前の説明、入居中の入居者対応に改善を求めるべきとお答えしました

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net