

# ケイアイグループ店舗・事業部スタッフ紹介



(株)ケイアイコミュニティ岡山ビルメンテナンス課主任 鶴海智敏

## 今回は(株)ケイアイコミュニティ岡山ビルメンテナンス課主任鶴海智敏編です。

### 二つの仕事を 我が事のように、 お客様の喜びが私の喜びです。

私は前職でハウスメーカーに勤めていましたが、そこで6年間メンテナンス業務に就いて経験を積ませていただきました。壁から床、天井、柱等建物の構造材のトラブルはもちろん、電気、水道、ガスのインフラまで、連絡を受けたら即座に営繕修理に駆けつけます。それこそ、住宅に関することあらゆる事に精通していなければならぬので、新建材や住宅機器、設備等の情報は、普段からマメにチェックして知識として蓄えています。一つの案件が発生すると、社内スタッフや外部の提携業者と速やかに連絡

を取り、適材適所の派遣や自らメンテナンスを行うのが今の私の仕事です。たまに、ベランダで猫が仔猫を産んだとか、隣のピアノの音がうるさいとか、多少見当はずれな依頼もあります。(笑) 私がこの会社に入社したのは2010年の10月で、代表に誘われて決断しました。その時に勤めていた会社は、合併による全国展開でいつかは転勤する事が分かっていましたので、長男として家を継がなければならぬ立場としては、どうしようかと悩んでいた時期でした。そんな時に、「会社に力を貸して欲しい」と代表に言われ、この会社に転職する事を決意しました。



(株)ケイアイコミュニティ岡山ビルメンテナンス課 〒700-0953 岡山市南区西市99-21

ケイアイホーム(アパマンショップ)各店とケイアイグループのスタッフをご紹介します。

います。そのステップという訳でもないのですが、宅建やマンション管理士、管理業務主任者の資格を取りたいと思っています。「二つの仕事を我が事のようにやる」これが私の仕事への姿勢ですが、現状は日々業務に追われている状態なので、他人事として流してしまいたい時もあります。そんな自分への戒めとして、常にこの言葉を思い起こしながら仕事に取り組んでいます。「一生懸命にやった結果、「ありがとう」と言われる事に今生きがいを感じています。

## これだけは知っておきたい「不動産関連用語」Vol.9

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして解説します。

### ●瑕疵担保特約についての特約

住宅品質確保法に定められた民法の瑕疵担保責任規定の特例規定。新築住宅の請負契約の請負人は注文者に引渡時から10年間、新築住宅の売買契約の売主は買主に引渡時(請負契約に基づき請負人から売主に引渡された場合はその引渡時)から10年間、住宅のうち構造体力上主要な部分又は雨水の混入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵についての担保責任を負うとする特例(住宅品質確保法87条1項、同法88条1項)であり、この特例に反する特約は無効とされる。請負契約の場合、その注文者には、修補請求、修補請求に代わる損害賠償請求、修補請求が認められ、売買契約の場合、修補請求、修補請求に代

わる損害賠償請求、修補請求とともにする損害賠償請求、契約の解除が認められる。

### ●仮差し押さえ

金銭債権を保全するため、債務者の財産を確保し、将来の強制執行を確実にする目的で仮に差し押さえる事をいう。これら債権の弁済を受けるためには、最終的には判決を得て強制執行に着手するのであるが、それまでの間に債務者が財産の隠匿、逃亡等をしないように、仮差押えをして財産等の処分禁止をしておく。債権者は、自己の債権と保全の必要性を疎明し、保証金を積んで裁判所の仮差押命令をもらい(民事保全法20条以下)、債務者の不動産、動産、債権等の仮差押執行をする(同法47条以下)。債務者は仮差押えされた財産を処分しても仮差押債権者には対抗する事が出来ない。

# ケイアイ通信

2018年 10月号

## 「事故物件」への 対応と備えについて

一般的に事故物件とは、何らかの事情でその物件内で人が亡くなった等による心理的瑕疵(心理的に感じる何らかの抵抗、嫌悪感等)のある物件の事を指します。もしも自分の所有する物件が事故物件になってしまったら、どう対処したらいいのでしょうか。

### 万一、事故が起きた場合

入居者が何かの事情で亡くなった場合等、仮に未払い家賃や内装等の原状回復費用が発生しているならば、その費用は保証人や相続人に請求する事が出来ます。さらに、「事故があった物件」になった事で入居者が見つからなかったり、賃料を減額せざるを得ない等の損害が出た場合は、保証人や相続人に対して損害賠償請求をする事が出来ます。入居者は、借りている物件

に対して注意義務(その物件を善良なる管理者として注意して管理・使用する義務/民法第400条)を負う事から、入居者がその物件内で自殺等で亡くなった場合には、その注意義務に違反した事になり、その損害賠償債務は保証人や相続人が負う事になります。また、入居者が死亡しても賃貸借契約は即座に消滅せず、亡くなった入居者の権利(借家権)や財産は相続人に引き継がれます。つまり、損害賠償債務も相続人に「相続財産」として引き継がれる事になるのですが、ケース毎に判断は分かれます。

### 注意すべき点について

2020年4月1日に改正民法が施行され、保証人に関する規定が変わるのですが、これは不動産の賃貸借に関する連帯保証人にも関係します。具体的には、2020年4月1日

以降の賃貸借契約には連帯保証人が保証する債務に「極度額」が明確に記載されるようになります。これまでの契約条文中では、連帯保証人の債務に上限を設ける事はほとんどありませんでしたが、民法改正後は契約条文中に「極度額を〇〇万円を上限として」という一文が加わる事になり、「損害賠償」までは請求出来なくなる場合があります。また、相続人に損害賠償を請求する場合も注意が必要で、そもそも相続人が相続を放棄した場合、亡くなった入居者の権利(借家権)は引き継がれません。その場合、損害賠償債務も引き継がれる事が無いので、損害賠償を請求できる相手がなくなります。

自然死(病死、孤独死など)の場合は、未払い家賃等があれば保証人や相続人に請求出来ますが、損害

賠償請求はほとんど出来ません。損害賠償請求が出来るのは、入居者に注意義務違反(過失)があった場合であり、自然死にはその「過失」があったとはいえないからです。この様な状況を踏まえ、最近では賃貸経営のリスク軽減のために様々な保険会社が「孤独死保険」の販売を始めています。

### 孤独死保険とは?

孤独死保険は、物件内で死亡事故(孤独死、自殺、犯罪死)が発生した場合に、そのお部屋の原状回復費用(遺品整理、清掃、消臭、汚損等)や事故後に借り手がなく、空室になった場合の家賃損失(家賃保証保険金)を保証してくれるものです。この保険には、孤独死保険として独立した商品や、火災保険の特約として孤独死に対応する商品等様々な種類がありますが、今後この保険は自分の物件を守る大きなセーフティネットになりそうです。

参考/ヤフー不動産「おうちマガジン」2018年8月7日の記事より

## 黒木代表の ひとことコラム

皆様は「シンギュラリティ」という言葉をご存知ですか?  
シンギュラリティとは、もともと「特異点」を意味する言葉ですが、アメリカの実業家カーツワイル氏が著作の中で、2045年に「技術的特異点」と呼ばれる現象が起きると予言した事によるものです。  
日本では、シンギュラリティの事を「AIが人類の頭脳を追い越すポイント」だと理解している人も少なくありませんが、カーツワイル氏は、AIを始めとするコンピュータ技術だけでなく、生命科学やナノテクノロジー、ロボティクス等、あらゆる分野の科学技術がエクスポネンシャル(指数関数的)に進化した結果、それらの科学技術が自ら自身より優れた科学技術を創り出すポイントが訪れると言っています。  
その時までに我々は、どう考え、どう対処していけばいいのだろうか?

