



TOPICS

現状回復義務と保険の関係

退去時における現状回復に関するトラブルの発生頻度は依然として高い傾向にあります。

入居者とのトラブルを未然に防ぐためにも、現状回復の基本的な考え方と保険の関係について改めて考えてみましょう。

●現状回復と保険の関係

そもそも現状回復とは何でしょうか。現状回復とは、「故意や過失、通常の使用を超える使い方をした場合など、借主の責任によって生じた住宅の損耗や傷などを復旧すること」と、国土交通省のガイドラインに定められています。

したがって、通常通り借用住宅を使用し、一般的・客観的に求められる程度の注意義務、すなわち善管(ぜんかん)注意義務違反がない中で生じた部屋の汚れや破損等については、入居者に現状回復義務が発生しません。

また、現状回復とは、汚れや破損等が発生する前の状態に戻すことを言い、古くなった設備



を最新のものに取り替えるなどのグレードアップは現状回復とは言えません。

一般的に借家人賠償責任保険で補償対象となるものは、入居者に過失や帰責性のある「不測かつ突発的な事故」が発生したことにより、入居者に前述の現状回復義務が発生する場合に限られます。

●どのようなケースが保険の補償対象となるのか

それでは、認定範囲を含めて実際のケースを見ていきましょう。

Q1

入居者が家財を移動した際に、誤ってクロスの一部に張り替えが必要ほどの傷をつけてしまいました。部屋全体のクロスを交換できますか？

A1

入居者が誤って傷をつけてしまったものについては補償の対象と考えられますが、範囲については、必要最小限の施工範囲に限られることがほとんどです。

Q2

退去にあたり、入居者がエアコンを設置した際の壁のビス穴や傷の修復が必要です。補修費用は保険の対象となりますか？

A2

エアコンを設置した際の壁のビス穴や跡については、通常消耗の範囲とみなされ、入居者に現状回復義務は発生せず、補償の対象とならない場合が多いです。

●保険の内容の確認を

現状回復と保険の関係について知ることで、入居者が退去する際のトラブル防止につながります。内容

によっては、入居者の保険で対象にならないが、建物の火災保険で対象になるケースもあります。建物保険に未加入の場合は、オーナー様に実費負担が生じてしまうことがあるかもしれません。

いざと言う時に備えて、建物の火災保険の加入、さらに加入されている保険の現状回復義務の内容について、ご確認されることをお勧めいたします。

入居者に現状回復義務が発生しないケース (お問合せが多い代表例)

床 (畳・フローリング カーペット等)	畳の変色、フローリングの色落ち (日照、建物的構造欠陥による雨漏り等の発生によるもの)
壁・天井 (クロス等)	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ (いわゆる『電気やけ』)
建具等、襖、柱等	地震によるガラス破損
設備等	浴槽、風呂釜などの取り換え (破損はしていないが、次の入居確保のために必要なもの)

引用:ちんたいLife vol78 「知っておきたい保険の知識」欄より (出典:全管協少額短期保健株式会社)



ハウズドゥ二の宮

ハウズドゥ 白樺通

ハウズドゥ 帯広

アパマンショップ
釧路店

アパマンショップ
音更店

アパマンショップ
帯広南店

アパマンショップ
帯広西店

(株)賃貸管理

TOPICS 「賃貸集合給湯省エネ事業」今年度も継続

2025年度も引き続き「住宅省エネキャンペーン」が実施されます。このうち「賃貸集合給湯省エネ事業」は24年度の申請額が予算額の7%にとどまり、他の事業と比べて活用が限定的でした。

しかし、この事業はエコジョーズ等の設備の導入に対する経費の一部を国が補助します。賃貸住宅の省エネ化を支援する重要な補助制度で、物件の価値向上や入居者の

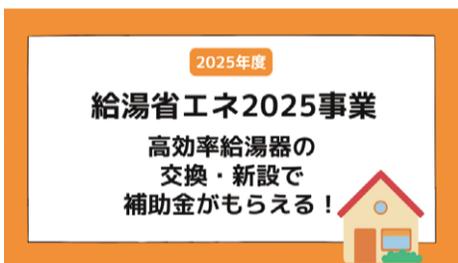
経済的な負担軽減が見込まれることから、今年度も予算規模50億円での継続が決定しています。

賃貸住宅に対する補助金は限られています。賃貸住宅オーナーがこの制度の存在を広く認識し、効果的に活用することで、賃貸住宅の品質向上や地域全体の環境負荷軽減につながることを期待されています。

詳しくは資源エネルギー庁ホームページをご覧ください。

<https://chintai-shoene2025.meti.go.jp/>

引用: ちんたいライフ 2025春号



TOPICS ラピダスで活気づく千歳エリア、JR北海道子会社が賃貸マンション建設

JR北海道のグループ会社、北海道ジェイ・アール都市開発は、千歳エリアで、賃貸マンションの建設を始めました。グループで展開している賃貸マンション「ジュノール」の4号物件として、2026年3月の入居を予定しています

千歳市内は、ラピダス効果により、住宅需要が高まっていて、市内では賃貸マンション建設がすすんでいます。同社もJR北海道の旧宅跡地を利用して、賃貸マンション建設を開始しました。

建設場所は、千歳市真々地2丁目389-7。千歳インターから約2km、千歳駅から約1.5kmの場所。賃貸マンションの名称は、仮称「ジュノール千歳真々地」で5階建て、2LDK 25戸(専有面積約61㎡)を予定。設計、監理は宮川建設一級建築士事務所(本社:札幌市白石区)、施工も宮川建設(同)。工期は、2025年3月14日から2026年1月31日まで。

引用: リアルエコー
<https://re-net.com/real-estate/82916/>



不動産売却のQ&A 売り出し価格の変更について

Q 質問
売り出し価格は途中で変更できますか？

A 回答
売り出し価格は、売主の意思により、高くも低くも変更することが可能です。ただし、一度決めた売り出し価格を変更する時には注意が必要です。

とする購入検討者もでてきます。不動産の価格には、誰でも分かる基準というものがありませんので、価格を変えることで購入検討者に不信感をもたれる心配もあります。

したがって、最初に少し高めに設定し、徐々に価格を下げることを想定するよりも、できるだけ価格変更せずに売却できる価格を、予め設定することに注力してください。

それでも、どうしても予想に反して売却ができない、という場合には、下げ幅やタイミングなどに配慮が必要ですので、プロである不動産会社に、アドバイスをもらいながら決めることをおすすめします。

詳しくは ハウストゥ帯広(67-6005) 白樺通(67-8833) までお問合せ下さい。



引用: <https://www.housedo.com/>

まず、金額を明記した媒介契約書を不動産業者と取り交わしている場合には、価格変更の手続きをする必要があります。特に広告などで購入者を募集している時には、広告の有効期限内に価格を上げることはできません。一度必ず、不動産業者に連絡をとってください。

また、なかなか買い手がつかない時には、売り出し価格を下げることを検討されるかもしれません。そうした場合であっても、少しずつ何度も値段を下げることはおすすめできません。

安くなったことで、心情的に迷う購入検討者もいますし、「もっと安くなるのでは」と様子を見よう

ハーフマラソンの初心者に必要な基本・基礎知識

屋外スポーツに絶好の季節到来です。今年こそ、マラソンに挑戦してみたいーと思っっている方もいるはず。今年の帯広のフードバレーマラソン(ハーフ)は11月2日。さあ、今からトレーニングを開始してみませんか？



◆ハーフマラソンを始める初心者の基本

ハーフマラソンはトレーニングさえ積みめば誰でも完走することは可能です。その土台作りとして、初心者はウォーキングから、スポーツ経験のある人は軽いジョギングやランニングから始めてみましょう。まずは無理をしないことです。

◆初心者が始める前に必要な基礎知識

ケガをしないことです。ケガをするとトレーニングはもろろん、完走どころではありません。その為にもはじめから長い距離やペースを上げてトレーニングをしないことが基本です。会話をしながらでも走れる程度の運動強度からトレーニングを始めましょう。トレーニングはまずは週1から慣れたところに頻度を上げていくと良いでしょう。

◆始める際に必要なもの

まずはシューズ。初心者の方はクッション性を第一に考えてソールが厚く、1センチ程度余裕のあるサイズを選ぶと良いでしょう。ウェア

はTシャツでもかまいませんが、速乾性に優れた素材のものを選ぶことをおすすめします。またランニングキヤップがあれば日差しや雨を防ぐことができますし、汗が顔に流れるのを防ぐこともできます。

◆初心者が簡単に始める方法・手順

初心者の人でも本番の三カ月前からトレーニングを始めると基礎体力が付きましますし、スタミナもアップします。はじめのうちは、20〜30分など時間を決めて走ります。ペースを上げるのではなく、ゆっくりと走ってみること。一定のペースで走ること本番でのペース維持もしやすくなります。体が慣れてきたら距離や時間、頻度を上げていきますよ。

◆初心者が上達するためのコツ

トレーニングを行う際には本番で着用するウェアやシューズで練習しましょう。本番でのウェアの擦れ、靴ズレのリスクを抑えることができます。

トレーニングコースは、平地だけではなく、起伏のあるコースや、坂道の多いコースも良い練習になります。体力に自信がいたら、週に一度はスローペースで2時間のランニングを練習に取り入れるとスタミナアップに繋がります。

◆初めて挑戦する人へのアドバイス

ハーフマラソンの大会の三週間前は調整期間です。ここでトレーニングをしようとしてケガのリスクを高めたり、本番前に疲労が残ってしまいます。この期間はトレーニングの疲労回復に努めて30分程

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶地下室、エレベーター付き物件で用途多様☆
- POINT② ▶約101坪の広々敷地でゆとりのある暮らし☆



帯広市西21条南3丁目13-21

土地面積: 334.52㎡
延床面積: 251.74㎡
宅地: 2001年(平成13年)11月築
十勝バス栄通3丁目徒歩5分
開西小学校/緑園中学校

価格 3,000万円



中古住宅

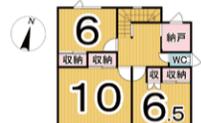
- POINT① ▶ゆったりとした5SLDKで大家族世帯にもオススメの物件☆
- POINT② ▶小学校が徒歩約2分圏内にあり、整った子育て環境☆



中川郡幕別町札内青葉町11-10

土地面積: 337.23㎡
延床面積: 136.08㎡
宅地: 1991年(平成3年)11月築
幕別町コミュニティバス【國安歯科医院前】徒歩3分
白人小学校/札内東中学校

価格 1,580万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り 10.08%

戸数: 12戸
築年数: 11年
構造: 木造
土地面積: 167坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!



間違い探しクイズ / 答え

- ① キッシュに入っているニンジンが一つ玉ねぎに変わっていました。
- ② コーンポタージュにまぶしてある乾燥パセリの量が増えていました。
- ③ ミニトマトの位置が片方変わっていました。

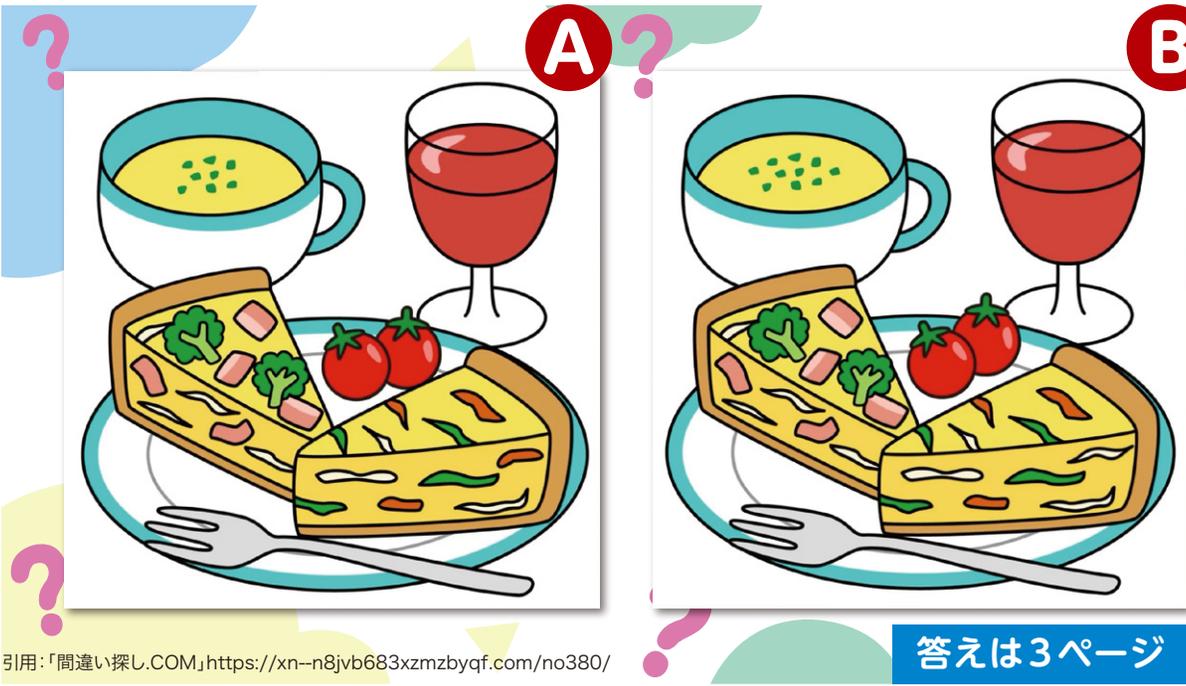


フードバレーマラソン公式HP

https://www.foodvalley-marathon.com/

度の軽いジョギングや、ストレッチなどを行って調整しましょう。

フードバレーマラソンまで、まだ4か月あります。さあ、今年こそ、沿道の声援を受けて完走にチャレンジしてみませんか？



運動会の季節。
フレー!フレー!ガンバレー!
さて、AとBを比べると、Bに3
つの間違いがありますよ。
カンタンなので15秒以内に
答えてね。
1等賞取れるかな?

頭の体操
間違い探しクイズ



株式会社おそうじドットコム
有働 順子

答えは3ページ

引用:「間違い探し.COM」https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/

池原(帯広ドットコム代表)が綴る
ブログから抜粋 **アパート建築中、カーポート交渉中** 2025年5月21日

現在、市内に10棟前後のアパートを
建築中ですが、管理物件のオーナーに
カーポートの設置を交渉中です。

このカーポート、新築アパートの標準
装備になるのではと思っております。

今となれば懐かしい2月の大雪。一夜
にして1m越えを記録しました。その時に
カーポートの良さを改めて感じ「雪が解
けたら、管理物件のアパートには、出来る
だけ付けてもらおう」と感じておりました。

カーポートがあれば、車が「雪だるま」状
態にはならず、また、駐車場の除雪も通
路だけの除雪で済みます。

今は、道路が狭く除雪が入りにくい物
件のオーナーから設置のお願いをして
おります。お金のかかる話なので、全部
が全部、承諾を頂ける状況ではありませ
んが、オーナーにとっては、快適な住環
境の提供が、安定した賃貸経営にも繋
がる、と感ずっていることなのです。

一括で発注するので、すこぶる安く設
置できるようにカーポート会社と話をつ

けております。市内大手ホームセンター
さんの見積もりよりもはるかに安い(と
思います)設置料で価格交渉は済んで
おります。

先日、1つ目のカーポートの工事が完
了しました。2棟分付けて頂きました。

入居されている皆様、来シーズンは大
雪が降っても安心です。管理会社の我々
も安心です(笑)。

本当に、格安にて提供中です。興味
のあるオーナー様、お問合せください。



今年2月3日から4日の24時間で124センチ!
道内観測史上最多の降雪量でした。



来シーズンは大雪でも安心ですね。



設置料は格安です。
アパートの標準装備になるかも?です。

<p>11:00~21:00(LO 20:30) 帯広市西24条南3丁目56-5 ☎0155-67-6926</p>	<p>17:00~4:00 or 5:00 帯広市西2条南10丁目1-5 ☎0155-23-6636</p>	<p>11:00~21:00(LO 20:30) 音更町十勝川温泉北15丁目 ☎0155-46-2337</p>
--	--	--

麺処 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 三楽
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円 割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限25年6月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 有限会社帯広ドットコム	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	株式会社釧路不動産ドットコム	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	ハウスドゥ二の宮	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
	ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社おそうじドットコム		
	ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833			