

賃貸不動産オーナー向け情報誌

Journal of MITSUGI

みつぎジャーナル vol.24

2022年3月1日発行



賃貸物件の設備保証サービス

「入居中の賃貸物件の設備が故障する」というのはオーナー様であれば誰しもが経験したことのある問題だと思えます。場合によってはトラブルの発生日から復旧対応を行うまでの日数に応じて家賃を減額しなければならぬということもありません。今回はそういったオーナー様と入居者様、お互いの不利益を避けるため、オーナー様が打つべき施策についてご説明させていただきます。

その最たるものがタイトルにもある、「物件の設備保証サービス」に加入することです。設備保証サービスとは物件で設備トラブルが起きた時に修理交換費用の補償や、素早い対応を受けることができるサービスです。入居者にとって必需品となるエアコン・給湯器・換気扇などの補償は勿論、サービスによってはオプションでその他設備(床暖房や温水洗浄便座etc...)などの補償を受けることができます。またメーカーへの発注や修理・取付までがサービスに含まれていますので、オーナー様が何か特出した行動をする必要がなく、完工までサポートに含まれていて安心できるのもポイントです。

この機会に是非ご検討されてみてはいかがでしょうか。

【貸室・設備等の不具合による賃料減額について】

入居中物件の不具合・設備故障問題において、オーナー様にとって最も防ぎたいのは賃料の減額だと思います。2020年の民法改正では設備故障に伴う家賃減額の規定が定められました。これにより、オーナー様は住宅設備に関して今まで以上の気配りと認識が必要となりました。賃料の減額はすぐに発生するわけではなくオーナー様には設備ごとに完工までの免責日数(トイレ使用不可なら1日、エアコン故障なら3日など...)が定められています。免責期間中に修繕が完了しなかった場合には完工までの超過した日数分だけ賃料減額をしなければならぬといった具合です。賃料の減額割合や金額に関しては各項目ごとに詳しく定められています。基本的には生活するうえで支障が大きいものから順に減額割合は高くなっています。

日本賃貸住宅管理協会にてガイドラインが公開されていますので、一度目を通しておくのも良いかもしれません。

【最後に】

簡単ではありますが物件の不具合に関する対応についてご説明をさせていただきました。民法改正などで賃貸住宅に関する部分はよく変更になります。物件や入居者とのトラブルを防止するためにも、管理会社やオーナー様においては最新の情報を取り入れる必要があるということですね。入居者様の生活とオーナー様の収益を保障するためにも、自身の物件には今まで以上に関心を持っていただければと思います。正しい知識を取り入れて健全な賃貸経営を行いましょう。

それではまた次の機会に・・・
(執筆者 鈴木)



ごみ置き場・ごみ捨て問題解消術

賃貸住宅修繕費に関わる

「共済制度」が実現へ

賃貸物件の設備保証サービス

M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”(みつぎジャーナル)をご覧ください。誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、みつぎグループ(株式会社 調布みつぎ不動産研究所、農業法人 調布のやさい畑)は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。

株式会社
調布みつぎ
MITSUGI GROUP 不動産研究所

東京都知事免許(15)第11622号
〒182-0021
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211

FAX 042-488-6561

URL <https://www.mitsugi.biz>

無料相談会のお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関する個別相談を受け付けております。下記のようなお悩みがある不動産オーナー様はお気軽にお問合せください。

- ・賃貸物件の管理
- ・相続対策
- ・不動産の有効活用
- ・空室対策など

日時：毎月第3土曜日 13:00~15:00

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所

ごみ出しルールを守らない居住者、カラスや猫：それによりごみが散乱、分別されていないごみが回収してもらえないといった悩みを抱えるオーナー様は少なくないと思います。管理も煩わしくなるうえ、入居者の満足度も下がりがねないごみ問題。ごみ置き場を上手に管理しているオーナー様のごみ捨て問題解消術をご紹介します。



【防犯カメラでルール違反激減】

居住者のごみ出しのルール違反や住人以外の不法投棄に頭を悩ませていたオーナー様がとった対策は、防犯カメラの設置。設置には駐車・駐輪場の車・自転車の盗難防止の意味合いもあったようですが、防犯カメラ設置後はごみ出しルールの違反率が10分の1まで激減し、分別も丁寧になったそうです。

【管理・仲介会社とタッグを組み入居者と徹底的に対話する】

管理戸数の多いオーナー様は、管理・仲介会社の担当者やタッグを組んで、トラブルがあれば徹底的に入居者と対話をするスタイルを取られているようです。

防犯カメラの映像などから誰のごみか分かれば担当者が部屋まで持つて行って話し合い、根気強く話すことで相手の理解を得て、信頼関係も築いていくのだそう。

また、毎週決まった日時にごみ置き場をきれいに清掃する姿を入居者に見せ続けるのも効果的で、継続することで入居者が見えだんルールを守ってくれるようになるそうです。

（『家主と地主 2021年12月号』より）



賃貸住宅修繕費にかかると「共済制度」が実現へ



将来の大規模修繕に備え、資金を積み立てられる共済制度が、スタートする。個人で一棟マンションなどを保有するオーナーでも掛け金を経費に計上できるようにする。昨年10月に国土交通省の事業認可が下りた。管理組合がある分譲マンションだけでなく、個人が保有するマンションやアパートも、長期的な視点で建物を適切に管理できるように促す狙いがある。

一棟マンションなどを保有するオーナーが個人事業主の場合、大規模修繕費用は、オーナーが預金などから支払うのが一般的だ。これまで大規模修繕費用を積み立てても預金とみなされ、経費に計上できなかった。一方、法人化している場合、中小企業が経営難に陥るのを防ぐための「経営セーフティ共済」制度を利用して掛け金を経費計上することができた。

国土交通省によると、外壁塗装や屋上防水などの大規模修繕費用の相

場は、一戸当たり100万円前後とも言われる。建物の規模が大きくなるほど、修繕費用も高額になる。マンションなどを長期的に管理していくためには、計画的に準備する必要がある。個人オーナーが修繕積立をしやすくする仕組みが求められている。

共済を運営するのは、「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」。全国賃貸管理ビジネス協会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体が協力して立ち上げた。

新制度では、賃貸住宅の修繕積立金を共済掛け金にすることで、損金として認められる。掛け金上限などの詳細は、まだ公表していない。加入者は修繕資金を毎月積み立てることができ、節税効果も期待できる。対象となる修繕の範囲は「外壁」と「屋根」に限定する。

以上のように、防犯カメラなどのツールを使う方法、管理会社と協力体制で入居者との対話に重きを置く方法など様々な工夫でごみ置き場・ごみ捨て問題を解決されています。

その他に共通していたのは、ごみ問題対策を行うことの延長線での大きなトラブルも防ぎやすいといった効果を得られていたことです。

入居者と接点を持つこと、密なコミュニケーションをとることで信頼関係が築かれ、入居者側から積極的に困り事や苦情などを教えてくれたり、何か変わったことがあればすぐに報告してくれるようになります。

そうした声を得られると、トラブルとなる要因に対し早期の対策が取れ、大きなトラブルを未然に防止できます。また、入居者の満足度の向上にもつながるので、入居継続率のUPが期待できます。治安維持・向上にも効果を得られるでしょう。

一口に「ごみ対策」と言ってもその問題は様々でありながら、多くは人が原因なので、入居者と上手に付き合っていくこと、日頃から良好な関係を築いて味方につけるでしょう。

このほかの給排水管や専有部の空調設備、水回りなどについても利用者のニーズに応じて、今後拡充を検討していく。そして、長期修繕計画では、将来の大規模修繕に必要な費用を見積もり、これをもとに掛け金を算定する。積立期間は10〜50年で、月払いか年払いを選べる。積立金は、大規模修繕を実施した場合に支払われる。

加入条件は、建物の築年数が木造で築30年以内、鉄筋コンクリート造で築40年以内とする。賃貸住宅であれば、戸建ても対象。個人事業主に限らず、法人化していても加入できる。（執筆者 浅里）



外壁
ひび割れやタイルが浮いて、外観の劣化とともに、雨水が建物内部に浸水!

ることがポイントとなるのではないのでしょうか。

引越シーズンにはごみの量も増え、粗大ごみの残置トラブルも多くなります。チラシを配るのも一つの方法ですが、入居者の退去が決まった時点で、改めて大型ごみの出し方など、退去までのごみの処理について個別に説明することも有効です。

日常的にきれいな状態を維持するには地道な努力が必要となるので、自身で管理するのが難しくければ管理会社や清掃業者の利用をお勧めします。

ごみ出しの「質」は、入居率や治安の維持、近隣との関係性にも深く関わります。ご自身の物件・管理状況に合った方法で、ぜひ環境整備に努めましょう。

（執筆者 川崎）



屋根
塗装や防水処理の劣化によって、漏水や雨漏りが発生!

2 不具合はいつごろから発生するの？

建て方・資材、立地等にもよりますが、主な部位について、一般的に修繕を行う目安は以下のとおりです。

