



# オーオーズ

## ニュース

5年後も賃貸経営を成功させ続けたい  
大家さん向け情報誌



今月のマルイ不動産

**本音で教えて!**

### 「契約終了時の鍵交換は必要？」

皆様こんにちは! 多治見本店の竹之越です。  
普段、私どもでは鍵受け渡し前に、汚れがひどいものはできる限りきれいに磨いてお渡しをさせていただいております。それは、いかにも使い古した汚れが目立つ鍵ですと怪訝なお顔をされたり物件自体の安全管理体制を疑うお客様もいらっしゃるからです。そこで今回はこの【鍵】についてお話をいたします。



**鍵の交換で安心・安全!!**

#### ●貸主は鍵を交換すべきです。

退去後新たな賃貸をする際、鍵を交換せずに引き渡すことは、万一前入居者が合鍵を作っていた場合に盗難や傷害などのトラブルの原因となる可能性が有ります。

「借主が安全に居住出来るように管理する責任を怠った」という貸主の管理責任や損害賠償を問われる事にもなりかねません。

#### ●鍵交換費用は基本的に貸主負担です。

「借主が安全に居住できる物件」として賃貸する責任を負う貸主が負担する事が妥当とされています。借主が鍵を紛失し鍵交換を行う場合や特別な依頼が有る場合は借主負担と出来ます。

また、退去に伴う鍵交換費用を借主負担とする場合は、予め入居募集前から

「退去時鍵交換費用は借主負担〇〇円」と告知する必要があります。

※事業用の場合は借主の業種形態やセキュリティ面を考慮し現況引き渡し、借主負担となる場合があります。

#### ●鍵交換の時期は新たな借主決定後。

交換のタイミングは前の借主の退去後にリフォームが終了し、入居希望者に対する案内も終え実際に入居する借主が決まった後、入居の直前とする事が望ましいです。

退去後リフォーム時に鍵交換をしてしまうと、複数の入居希望者の案内、業者の出入り等が発生するからです。

#### おすすめの錠・鍵

ディンプルキー対応シリンダー(リバーシブルピンシリンダー)

鍵の表面に、ディンプル(くぼみ)があり防犯性に優れています。

良く利用されている従来のピンシリンダーとさほど価格差少なく設置出来る場合も  
ございますのでぜひお問合せ下さい!

入居者の方に、安心安全に暮らして頂けます様、鍵の交換もしっかり行って頂きたいです。

また、募集中の物件で「鍵交換」について借主負担とする場合のご相談なども承ります!

こちら合わせてお問い合わせください!



多治見本店 賃貸営業  
竹之越 久美

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

**マルイ不動産株式会社**

〒507-0035

岐阜県多治見市栄町 1-54-1 コアラビル

T E L: 0572-21-2201

H P: <http://www.maruifudousan.co.jp>

定休日: 水曜日

最近の

# 賃貸住宅関連ニュース

## 「消防設備の設置や点検の規定も厳しくなっております！」

今月は多治見市で消火設備の設置義務を果たさなかった疑いで書類送検された中日新聞の記事をご紹介します

■2021年4月21日 中日新聞より抜粋■

消防設備の設置義務を果たさなかった疑いで、多治見市にある会社の男性役員(64)を書類送検された。送検容疑では、男性が役員を務める会社が所有する多治見市内の鉄骨一部2階建て複合用途建物に、特殊消防設備と自動火災報知設備を設置する義務がありながら、市消防長の設置命令に応じなかったとされる。命令は昨年7月30日付で同年10月28日までの設置を求めた。署によると、「法律は知っていたが、お金がかかるので設置しなかった」と容疑を認めている。陶器関係の工場や事務所だった部分を駐車場や物販売店などに用途を変えており、設備の設置義務が生じていた。市消防本部は立ち入り調査など、指導を続けていたが、改善が見られなかったため、署に告発した。



点検の規定も厳しくなってます！



リフォームプレイス(株)  
松本 直久

リフォームプレイスでは消防法の基準をクリアするために点検を行い、正しく消防設備を設置し、人々の安全のお手伝いをしたいと考えております。それぞれの施設で、なるべくコストを抑えた方法で基準をクリアできるようご提案させていただきます。10型の新規格消火器も引き続き税込10,780円/本にて設置、交換させていただいております。(新設本数と同数まで古い消火器を無料で回収いたします。)  
アパート、貸倉庫、テナントなどの消防や防火、防災についてのご心配ごとがありましたら、リフォームプレイスへご相談くださいませ。

## 「国土交通省、テレワーク実態調査結果を発表」

国土交通省がテレワーク関係府省と連携して実施する『テレワーク人口実態調査』の2020年度調査結果を3月に発表。それによるとテレワークで働く人の割合は、前年度比増の19.7%となった。

全国賃貸住宅新聞 2021年04月19日記事より抜粋

### 実施者は前年度比増

20年4月の緊急事態宣言前後のテレワーク実施率は、緊急事態宣言中に20.4%と全国で大幅に増加したものの、解除後には16%台に減少。緊急事態宣言が発令された20年4～5月の実施率は、どの地域も前年度より増加しているが、実施率は首都圏が高く、地方都市圏では低かった。数字では、首都圏は31.4%と前年度から約18ポイント上昇しているが、地方都市圏では約7ポイントの上昇にとどまった。

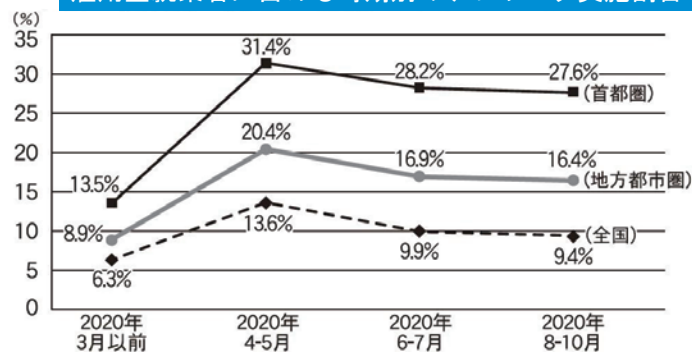
テレワークは、約6割が20年4月以降に開始。また、テレワークを今後も継続して実施したい人は約82%となった。

テレワークを実施していない理由として約62%が「仕事内容がテレワークになじまない」と回答。その他、約14%が「会社から認められていない」と回答した。

テレワークを行う場所は約90%が「自宅」と回答したが、自宅で実施して悪かった点では、「勤務状況が厳しくなった」などが挙げられた。自宅でのテレワークの今後の課題としては、業務効率の低下や勤務の長時間化、室内の環境整備などの問題を解決していくことだと考えられる。

調査は就業者を対象に20年11～12月にインターネットを使って実施。有効サンプル数は4万人。

### 雇用型就業者に占める時期別のテレワーク実施割合



(出典:国土交通省「テレワーク人口実態調査」より)



岐阜県知事免許(5)第 3877 号 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員 東海不動産公正取引協議会加盟

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ！

# マルイ不動産株式会社

中津川支店 可児支店 マイアミ支社 (U.S.A)

## 多治見本店

〒507-0035 岐阜県多治見市栄町 1-54-1  
コアラビル (多治見駅から徒歩4分)