



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!

「喫煙時の原状回復について」



**トラブル回避には、
契約書での取り決めが大切です**

こんにちは。多治見本店賃貸担当の加藤です。
オーナーの皆様は昨今の禁煙ブームをどのように考えておられますか？
ご自身でもタバコをやめたり、減らしたり、或いは街中の分煙や喫煙スペースで
「一服」を楽しまれる方や、肩身の狭い思いで過ごされている方などいろいろおら
れるとおもいます。ところで、自分の居住用賃貸物件で入居者に喫煙されて煙草の
ヤニなどで困ったことなどはありませんか？ 退去の立会をしてみたらクロスの変
色、タバコの臭いがしみついて、次の募集をするにも大掛かりな原状回復工事をし
なくてはならず、借主へ請求した経験はありませんか？実は国土交通省のガイド
ラインには、『喫煙により居室全体のクロスがヤニで変色したり、臭いが付着した場
合は、居室全体のクリーニング又はクロス張り替え費用を賃借人(退
去者)負担とすることが妥当』としています。ただし、クロスの耐用年数は6年です。減価償却の考え方で、残
存価値は1円ということになってしまい、6年以上居住した場合は材料費の請求は困難になってしまいます。
6年以内なら入居年数と耐用年数で、退去者に請求する負担割合が変わってくるのです。そんな時のトラブル
回避にはやはり契約書で予め取り決めておくことが大切です。「禁煙」の物件にすると条件が厳しく、決まり
にくくなってしまいうこともあるため、退去時に退去者に請求できるように特約事項に盛り込んでおいたり、退
去後の家主負担に備えて、敷金の償却や礼金を設定するなど、募集条件の見直しが重要です。 仲介してもら
う時にはどんな条件で入居してもらうか、長く入居者の方に住んでいただくためには最初が肝心ですね！



多治見本店 賃貸営業
加藤 有

アパート
経営者様
必見!!

アパート経営 + 太陽光発電システム

入居率に左右されない
屋根を有効活用した

収益を検証!!



Q CELLS 設置枚数52枚/システム容量 18.460kW | 予想年間発電量 = 21,336kWh | 月間平均発電量 = 1,778 kWh

設置から10年間

月々平均発電量 1,778 kWh × 売電単価 19円 = 月々売電収入 33,782円 × 年間 12ヵ月 = 年間売電収入 405,384円 × 売電期間 10年間 = 10年間売電収入 ① 4,053,840円

設置から11年目以降の20年間

月々平均発電量 1,778 kWh × 売電単価 7円 = 月々売電収入 12,446円 × 年間 12ヵ月 = 年間売電収入 149,352円 × 売電期間 20年間 = 20年間売電収入 ② 2,987,040円

①+② 30年間の売電収入 太陽光設備合計
7,040,880円 - 3,395,138円
(設備代・工事代合計)

差引メリット額

= 3,245,742円

※パワコン交換費40万円を「差引メリット額」
から引いています。(16年目に交換として)

回収年数

8.38年

表面利回り

11.9%

【前提条件】・自家消費分の計算は省いています/消費税率は10%で計算しています/本シミュレーションは発電量を保証するものではありません

お問い合わせはリフォームPreisまで! TEL0572-21-5200

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
TEL: 0572-21-2201
HP: <http://www.maruifudousan.co.jp>
定休日: 水曜日

民法改正から1年、設備故障対応の実態は？

改正民法611条とそのポイント

改正民法611条（賃貸借物の一部滅失等による賃料の減額等）

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰す事ができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

- 建物が使えなくなったときに賃料を減額する必要がある。
- 減額が始まる前に免責期間を設定する。
- 契約書に、故障時の取り決めを盛り込んでおく対応しやすい。

契約書に「借り主から通知を受けてから責任を負う」といった内容を入れて置くと、入居者が放置していた期間の減額まで対応せずに済む

よる場合を想定。それぞれの場合に応じて月額賃料に対する減額割合と免責日数を設け、日割計算で減額金額を算出することを推奨している。ガイドラインの減額金額はあくまで目安で、最終的には、入居者とオーナーの協議によって決められる。

民法改正以降の1年間で日管協には前年の2倍にあたる30件の相談が寄せられた。その多くが入居者からの相談で、インターネットなどを利用して調査し、相談してきたケースもあったという。

発生率は0.04%

設備故障による家賃減額あるいは経済補償を行った管理会社5社の対応を取材した。5社の総管理戸数は約2万7000戸で計11件の減額・補償事例があった。発生率は0.04%で、全体のごく一部だった。通常の設備故障による修理は、免責期間を超えて減額となっても数百円程度と少額なため、設備が故障して利用できなくなっても実際に減額に至るケースは取材した会社の中でも少なかった。ただ、中には入居者がインターネットなどでガイドラインの内容を把握し、それに基づいた対応を求めたケースがあった。また、漏水による設備故障や部品生産の停止による設備の取り替えで、免責期間を大幅に上回る修理期間が必要な事例もあった。減額金額が1万円を超える場合はオーナー、入居者と協議し、設備の使用年数や入居年数などを踏まえて総合的に判断していた。ただ、日管協が家賃減額に関するガイドラインを公開したことで、入居者、オーナー双方にとって設備故障による減額の算出根拠が明確になり、管理会社としては減額の同意が得やすくなったという意見が多かった。管理会社の対策としては、入居者へのこまめな連絡と設備業者との連携による迅速な修理といった通常対応に加え、オーナーへの周知やすぐに手配できない設備を在庫するケースもあった。

貝沼建設、電気温水器などで3件4台の在庫をストック

名古屋市と尾張地区、岡崎市を中心に8950戸を管理する貝沼建設（愛知県名古屋市）は、20年の民法改正からこの1年で、家賃減額に至ったケースが3件あった。その内の2件は自社のサプリース物件で、2LDKのマンションで、オール電化設備向けの電気温水器の故障だった。15年前程にオール電化が人気があった時期に建設された物件で、メーカーが部品の生産を停止していたため、部品交換による修理ができず、設備自体を交換することになった。1件は48日間、別の1件は24日間給湯ができなくなった。個別の状況を勘案し、入居者に対し、銭湯代に要した費用を支払うことにし、1件目で3万6800円、2件目で1万7990円を入居者に支払った。もう1件はガレージ付きメゾネット物件の車庫の電動シャッターの故障だ。修理までに15日が必要となった。ガイドラインに基づいて2万4000円を減額した。同社では、こうした経験を踏まえ、電気温水器4台を自社の倉庫にストックし、今後に備えている。「設置したオール電化の電気温水器が今後更新期を迎えるため、故障が起ってもスムーズに対応できるように対策した」と営業・不動産管理本部の中島宗彦副本部長は語る。

日本賃貸住宅管理協会、入居者からの相談8割 給湯器が最多

設備故障による家賃減額に関する相談を受け付けている日管協総研の鈴木一男相談員は「日管協に寄せられる相談件数は年間1400件で、現在は設備故障に関する相談はごく一部だが、今後も入居者からの設備不良による減額の要請は徐々に増加するとみている」と語る。全体の約8割が入居者からの相談で、相談内容はさまざまだが、管理会社から家賃減額ができないと言われて相談してきたケースもあった。相談を受け付けた案件の中で最も多かったのは、給湯器に関する相談で、点火できなくなったというものだ。そのほかに、部屋のカギがかからなくなったという相談や雨漏りに関する相談が多かった。内訳は集計しておらず、原因に関して日管協では把握していない。日管協としては家賃減額のガイドラインはあくまで経済的な補償のひとつの目安で、設備不良による家賃減額や経済補償額については、改正された民法の規定の通り、最終的には両者の協議によるものとしている。鈴木相談員は「雨漏りに関しては原因が特定しにくく、対応に時間がかかるため、ガイドラインでも幅を持たせた。オーナーの対策としては、日々の点検や住宅設備のリース化、また、最近では点検期間を迎えたことを通知する機能を搭載した給湯器が販売されており、そうした設備の導入が考えられる」と語る。

2020年4月1日に改正民法が施行されてから1年がたった。改正内容の中でも賃貸住宅ビジネスに関連する改正として注目を集めたうちの一つが、設備故障などにもなう家賃減額の規定だ。

対応の長期化で3万円超えの減額も

2020年4月に施行された改正民法の611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）では、入居者が建物の一部を利用できなくなった場合、賃料を減額するように改められた。ただ、設備が故障時点から直ちに減額対象期間として計算されるわけではなく、設備故障の修理に要する免責期間を設けるのが一般的な考え方だ。

賃貸管理会社の会員企業1668社、会員企業の合計管理戸数約830万戸の日本賃貸住宅管理協会（以下、日管協：東京都千代田区）では、611条の改正に合わせて減額割合の目安となる「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を20年3月に策定した。ガイドラインでは、電気・ガス・水道が使えない場合と、それ以外の設備の不具合による賃料減額ガイドライン

貸室・設備などの不具合による賃料減額ガイドライン

○貸室・設備に不具合が発生

↓A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	30%	3日
	テレビ等通信設備が使えない	500円(1ヶ月あたり)	3日
	雨漏りによる利用制限	10%	3日
	ガスが使えない	5~50%	7日

※減額の算出方法は、日割り計算。免責日数は、物理的に代替物の準備や業務の準備にかかる時間を一般的に算出し、賃料減額割合に含まない日数を指す。
※入居者の善管注意義務違反に基づく不具合は除く。（出典：日管協）

