



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報



7月-8月号

発行日
2024年7月

＼ 賃貸の修繕費の目安など大家の責任範囲やトラブル事例も紹介 ＼

賃貸の修繕費はどれくらいかかる？

賃貸では、屋根や外壁などの外装材の修繕、クロスやフローリングなどの内装材の修繕、トイレやお風呂、キッチンなどの設備機器類の修繕が必要です。また修繕が必要となるタイミングについては、入居者の退去時や入居中、建物が老朽化したときなど様々な場面であります。建物の修繕にかかる費用はその建物の築年数や劣化具合によって異なるため、明確に把握することが難しいですが、今回は皆様に参考用としてお伝えいたします。

リフォームして入居率・稼働率アップした理由



なぜリフォームをすると入居率と稼働率がアップするのでしょうか？理由の一つとして昔に比べ入居者が【新築にこだわらなくなってきた】という理由があります。入居者の多くが気にするのが、物件の築年数ですが、綺麗であれば築年数はこだわらないという方は昔に比べ急増しています。

人々のライフスタイルは、昔に比べてとても多様化しています。従来、「新築」の人気は圧倒的でしたが、現在はそれぞれの暮らし方や趣味・嗜好、住居にかけられる予算によって好まれる部屋のタイプもさまざまです。新築よりも、ありきたりではない自分らしく暮らせるオリジナリティの高い部屋や、家具などの配置を自分なりにアレンジしやすい部屋が人気です。

またスマートフォンやパソコンやゲームの復旧により休みの日はほとんど家で過ごすという「インドア派」が増えており、インドア派には、部屋の「中」が重要になるでしょう。マンションが古くても、外観はじっくり見ることはないの専有部分がきれいであれば十分という考えの人も少なくありません。



入居中に発生した不具合の修繕

入居中に発生した不具合も、入居者の故意や過失などが原因の場合は入居者負担で修繕をします。また、電球、リモコンの電池などの消耗品類は、長期に使用する中で必ず交換の時期がくるものとして、入居者が負担します。ただし、以下のように、自然現象や入居者の自然使用による経年劣化で発生する不具合は大家負担の修繕の範囲に含まれます。

- 台風などでガラスが割れるなどの損傷
- 水道蛇口やコンロなどの設備類の寿命による使用不全

どこまでが大家さんの責任になる？

戸建賃貸において、トラブルが発生した場合にどこまで大家の責任となるかは、民法で以下のように定められています。たとえば、戸建賃貸で屋根の劣化により雨漏りのトラブルが発生した場合、入居者は通常入居することが困難となり、使用収益が達成できないと判断できます。そのため、大家は屋根の修繕をする義務を負います。設備配管が劣化し漏水した場合も同様です。逆に、クロスが剥がれなど、通常入居できるような損傷であれば、大家に修繕の義務はありません。



よくあるトラブル例

典型的なトラブル例としては、築年数の古い戸建に入居後、すぐにフローリングやクロスが剥がれが生じるケースです。この場合、経年劣化に気づかず入居したとも考えられますが、入居者の使用状況が悪かった可能性もあります。原則、通常使用による経年劣化は大家の責任範囲に含まれますが、このように判断が難しいケースでは、大家と入居者との間でトラブルに発展するおそれがあります。また、設備機器類の故障によるトラブルも多発しています。設備機器類の故障については、入居者の使用状況が悪ければ入居者負担となり、経年劣化によるものは大家の責任範囲です。大家か入居者、どちらの責任範囲に含まれるかはグレーな部分が多くあります。国土交通省のガイドラインでは、入居前に入念な状況確認をすれば、このようなトラブルがあった場合もスムーズな対応ができるとされているため、弊社では入居希望のお客様には、事前内覧をしてしっかり確認いただいた上で、入居申し込みに進めさせていただいております。

大家さんからよくあるQ&A

管理業務とは主に何がありますか？

管理業務は大きく分けて以下のようなものがあります。

- 1、入居者募集・・・物件のネット掲載、紹介、案内をします。
- 2、申込の審査・・・申込書内容と人柄を総合的に判断します。
- 3、賃貸借契約の手続き・・・契約書類の説明、契約金の授受。
- 4、家賃の入金管理・・・家賃の集金代行、滞納者への督促。
- 5、入居中のトラブル対応・・・設備不具合の修理手配をします。
- 6、入居者からの苦情対応・・・生活騒音、ゴミ不始末などの注意喚起。

賃貸管理業務は多岐に渡り、円滑に業務を遂行する為には経験も重要です。



管理会社へ管理を委託するメリット・デメリット

●管理会社に委託するメリット

- ①ご自宅から離れている物件（目の届きにくい物件）でも良好な管理が可能。
- ②ご自身だけでは行き届きにくかった建物の維持（修繕）を行う事ができる。
- ③物件の窓口を1本化する事で、入居者や業者へ対応する手間が省ける。
- ④入居者から直接言われるクレームから解放される。
- ⑤クレーム対応や建物の修繕などに費やす時間を軽減できる。
- ⑥専門家を通じて世間や市場の動向や、最新情報の知識を得やすい。

●管理会社に委託するデメリット

- ①管理委託料（コスト）がかかる。
- ②入居者の希望や考えを直接聞く機会が減る。
- ③管理業務がいい加減にならないように管理会社の監督が必要。



自主管理を続ける場合、コスト（管理委託料）を抑えられる代わりに、思った以上に時間と労力が必要になります。短期的にはコストが抑えられて収入は増えますが、管理が不十分だと入居者の入居満足度が下がり、入居期間が短くなったり、退去が増えたりして、空室期間や原状回復費用（コスト）の増加で、結果的に収支がマイナスになる可能性が高まります。信頼できる管理会社に管理を委託するとランニングコストはかかりますが、管理の充実が入居者の満足度向上につながり、結果的に退去が減り、安定した家賃収入の確保が可能となります。

賃貸物件

まちの不動産やさん

売却物件

中野土地建物

NAKANOTOCHITATEMONO



募集中!!

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。



ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。
※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフ
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



先日、一人暮らしをしている息子から久々に電話があり、「俺、おたふくかせになったことがあるっ……」。夫婦で記憶をたどってみました。もう20年以上前のこと……思い出せません。「なっとう」のような気がする。「任意だったから、予防注射はしてないよな」となごあやふやです。おたふくかせは、一度かかっていたとしても不規則な生活やストレスなどをためすぎてしまうと、感染してしまうことがある、と書いてあります。息子はストレスのない男！とつやうおたふくかせになったことはいらないようです。ただ、熱も出て寝込んでいたとのこと、早速お見舞いです。欲しいものを聞くと、「ゼリー」「ポカリ」「オレンジジュース」「ぞーめん」などと、やはり病人！日頃は、来るなど言わんばかりの、遠く、山の中のアパートに住み、たどり着くまで「苦勞です。で、結局16時頃到着！すると第一声「遅いわ」「14時頃には来ると思って洗濯物をためとったけど、全部洗ってしまったわ……ペラランダを見ると、洗濯物が几帳面にきれいに並んで干してあります。ずぼらなような、細かいような、つかみどころのない男です。どちらにしても意外と元気。ただ、耳の下あたりが腫れて確かに「おたふくかせ」！前日までほんんとかかったみたいですが、かなり回復したようで、よくしゃべります。ひととおりのしゃべりを聞いて、あまり長居してうつせれても困るので、早々に引き上げです。賞味期限切れのものと「シ」を持って退散！それから、今日で1ヶ月ぐらいいつになります。なんの連絡もありません。海外のことわかんない「NEWS」S GOOD NEWS」といっのがあり、日本語では「俺」がないうのは元気を証拠！「まっとう」らしい。

今月の一冊

人気情報番組「モーニングショー」紹介！ 大事なのは自分で〇〇と思うこと！？

出版社／アスコム 価格／1,540円
著者／西剛志



脳の老化は、30代からはじまりますが、実は高齢になっても伸びていく機能もあることがわかっています。

脳科学的には、加齢=老化ではないのです。

70歳のシニアといっても、体の不調もそれほどなく、まだまだ元気で、知的好奇心も旺盛な方がたくさんいます。

脳の使い方をひも解き、いつまでも若々しく幸せなシニアライフを送るきっかけにしましょう本をお届けします。

80歳でも
脳が老化
しない人が
やっていること



著者 西剛志

いくつになっても若さを維持している人は
**意外なことを
していました！**
科学的に証明された「脳を健康にする方法」アスコム

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分であっていただくこと」
- ・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
homemate@nakano-ff.co.jp
<https://www.nakano-ff.co.jp>



今月も読んでいただきありがとうございました。弊社のお盆休みは8月13日～8月18になります。

