

ピークを避けてスマート賃貸経営 エアコン故障事前対策のススメ

賃貸住宅でも今やあって当たり前の設備となったエアコン。汗ばむ陽気も徐々に増え、そろそろ電源を入れる入居者も出てくる頃、夏の本格稼働も目前です。

そんな中、気をつけたいのがエアコン故障によるトラブルです。

故障のピークは7月！ 壊れてから動くのではもう遅い

エアコンの法定耐用年数は6年、実際の寿命は10年ほどと言われています。賃貸中の物件に寿命を超えて稼働しているエアコンはありませんか？ 冬は問題なく使えていても、夏に使ってみたら壊れていた、ということが、古いエアコンほどよくあります。

エアコン故障の連絡が最も多くなるのは、梅雨の明けた7月。従って、7月・8月はエアコンも商品が品薄状態となり、価格もオフシーズンより高騰します。加えて、設置や修理を依頼する業者も繁忙期を迎えているため、修理・交換には費用も時間も余計にかかることになります。

リスクはコスト面だけではなくありません。夏の暑い時期にエアコンのない部屋で何日も過ごすとなれば、入居者の不満は計り知れません。正確に言えば「故障」は誰のせいでもないのですが、結果は解約や損害賠償として賃貸経営者に跳ね返ってきます。対策しておくに越したことはありません。

改正民法の施行後は、一部使えなくなったら 当然に「家賃減額」

2020年に施行を控えた改正民法ですが、実はこの改正がエアコン故障にも影響します。現行民法では、物件の一部が使用できなくなった場合、賃借人に責任がなければ『賃料の減額を請求することができる』としています。ところが、改正後はその程度に応じて当然に『減額される』という条文に変わります。つまり、エアコンを付帯設備として設置していれば、エアコンが使用できない状況はこの「賃料減額」の対象となってしまうのです。

3月30日、国交省が民法改正を見据えて発表した賃貸住宅標準契約書にも、この賃料減額に関する条文が加わっています。

第12条(一部滅失等による賃料の減額等)

本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使

用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

しかし、減額するといってもどの程度の減額が適当なのでしょうか。これには、日本賃貸住宅管理協会が示した賃料減額と免責日数の目安が参考になります。

状況	賃料の減額割合 (月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
電気が使えない	10%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

計算方法は、「(賃料×減額割合(または定額))÷当月日数×(使用できなかった日数-免責日数)」です。仮に、老朽化したエアコンが故障し、復旧に10日かかったとすると、

$$5,000円/30日 \times (10日 - 免責日数3日) = 約1,167円$$

この金額が減額の目安となるわけです。

一括交換や試運転でリスク回避

賃料減額は頭の痛い悩みですが、回避策がないわけではありません。それは「故障させない」そして「免責期間で直す」ことです。

古いエアコンほど故障しやすい以上、思い切って新品に交換してしまえばリスク減です。複数部屋分まとめて買えば割引される可能性もありますし、最新のエアコンは入居者にも喜ばれるので空室対策としても効果的です。

また、今の時期にエアコンの点検を入居者にお願ひし、ピーク前に故障機を見つけてしまうのも有効です。修理・交換を短期間で済ませることで賃料減額トラブルに発展するのを未然に防ぎ、スマートな賃貸経営を実現します。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

May
2018 **5**

ジメジメの梅雨到来! 湿気対策で建物の 資産価値を守る

ワンポイントコラム:いよいよ施行
民泊新法は新たな空室稼働策と
なりうるのか?

ピークを避けてスマート賃貸経営 エアコン故障事前対策のススメ

有限会社さくらハウジング

ジメジメの梅雨到来!

湿気対策で建物の資産価値を守る



5月の大型連休も終わり、眩しい日差しに夏の到来を予感する今日この頃。ところが夏の前にはジメジメ・ジトジトとした「梅雨」の季節があります。湿度の高い環境は暮らしの不快指数を高めるだけでなく、大切な資産である建物にもダメージを与える厄介者です。賃貸経営者としては、どのように梅雨と戦うべきでしょうか？

が多い』とするものの、その条件を『結露が発生しているにもかかわらず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合』『通常の掃除を怠ったことにより、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合』などとしています。つまり、よほど酷い状態でない限り、そのカビの原状回復責任は借主にはない、という判断なのです。

湿気大国、日本。避けがたいのがカビによるトラブル

日本列島は南北に長く、北は亜寒帯から南は亜熱帯まで様々な気候区分があるのが特徴。さらに、そのほとんどは降水量が多く湿度の高い温帯湿潤気候または冷帯湿潤気候に属します。特に、その「湿潤」に影響を与えるのが、言わずもがな「梅雨」の存在。一般に、北海道には梅雨がないと言われますが、実は北海道南西部には「蝦夷梅雨」と呼ばれる多雨多湿の時期も。これから始まるジメジメの季節は、日本全国ほぼ共通なのです。



これは、一般的な換気や清掃を行なう『通常の使用』の中で発生したカビであれば、原因は建物の構造や立地にある、つまり、借主の責任ではない、という考え方に基いています。借主が「水分の拭き取りや換気、掃除を一切行わなかった」「壁一面が黒カビで真っ黒になりつつあるのに対策も貸主(管理会社)への連絡もしなかった」など、最低限のことさえしなかったという場合を除き、敷金返還訴訟等で勝訴することは難しいと考えたほうがよいでしょう。

そのジメジメによって引き起こされる代表的トラブルが「カビ」です。湿度70%、気温20度を超えるとカビ発生黄色信号と言われています。壁や天井のクロス、押し入れ、バスルーム…、カビが発生すると部屋の劣化も早まります。



なお、借主に落ち度があった場合でも、クロス交換等をする場合には、その費用負担割合に経年劣化を考慮する必要があります。例えば、壁のクロスは耐用年数6年なので、新築時から3年入居なら、50%の残存価値分しか借主に請求できないことになります。

退去時のカビ、原状回復は借主への請求が難しい

カビが発生すれば、場合によっては修繕や特別の清掃が必要です。「カビの発生は暮らしの問題。借主が注意するべきで、原状回復も借主がするべきだろう」と考える賃貸経営者も多いと思います。しかしながら国土交通省の発行する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、カビの原状回復を一律に借主責任としていないので注意が必要です。

例えば、同ガイドラインでは室内のカビ・シミについて、『通常の使用による損耗を超えると判断されること

貸主の立場で行なえる積極的な湿気対策

建物が傷むうえに修繕費用を負担しなければならぬとなれば、たかが湿気と見過ごすわけにもいきません。資産価値を維持するためにも、貸主としても積極的な対策を検討しておきたいものです。

●換気/エアコン使用の奨励

窓を開けたり、エアコンを使ったり、といった判断は人それぞれ。気温の上昇と共に自然と増えるものではありますが、入居者任せにせず「カビの発生を防止しましょう」と換気やエアコンの使用を奨励。チラシの投函

や共有スペースへの掲示をすることで入居者の意識が高まれば、カビ発生リスクも抑えられます。

また、エアコンそのものに発生するカビもトラブルの元凶。清掃不足によるカビでエアコンが故障しないよう、カビによる冷房効率の低下や健康への悪影響にも言及しつつ、梅雨の時期のエアコン清掃を奨励してもいいでしょう。

●除湿アイテムの貸し出し・提供

湿度は低いところにたまる性質があるため、一般に1階、特に角部屋は室内の湿度が高くなります。建物全室となると費用の問題がありますが、湿度のたまりやすい部屋に絞って除湿剤のプレゼントや、除湿器の貸し出しをすれば、お部屋のカビ発生リスクを低減できます。さらに、入居者満足度も高められ、長期入居も期待できます。



●調湿機能付きクロス・壁材・建材の導入

漆喰や珪藻土の壁に湿度を調整する「調湿機能」があることは、ご存知の方も多いかと思いますが。昨今は特殊な加工によって漆喰等と同様の調湿機能を持たせた壁紙・クロスも登場。湿度が高くカビが発生しやすい部屋には、あらかじめこのような調湿機能付きのクロスを導入して予防するのもいいかもしれません。

併せてエコカラット(LIXIL社)をはじめとする高機能建材を導入すれば、調湿効果もアップ。見た目もおしゃれに仕上がるため、湿気対策だけでなく空室対策としても効果が期待できます。



かつて水田・沼地だった場所や、海・川・湖に近い場所、山を削って作られた住宅地などは、もともと湿気トラブルの発生しやすいエリアです。立地の特性を踏まえたうえで、梅雨から夏にかけての高温多湿となる季節に備えましょう。

ワンポイントコラム one point column

いよいよ施行 民泊新法は新たな空室稼働策となりうるのか？

いよいよ民泊新法が6月15日から施行です。民泊新法の正式名称は「住宅宿泊事業法」。文字通り一般の住宅を宿泊施設として合法的に貸し出せるようになります。

- 結果、民泊は次の3つのパターンに分類されることになります。
- ①旅館業法の簡易宿所としての民泊
- ②国家戦略特区による民泊
- ③民泊新法による民泊



さらに、民泊新法による民泊では、家主居住型と家主不在型に分かれます。

さて、民泊新法が空室稼働策となりうるかですが、現時点では営業日数制限などの課題も多く、厳しいものがあります。しかし、制限を超える部分を定借によるマンション契約で運用するなど、工夫次第では活路が開ける可能性はあるでしょう。戸建の空き家をゆるく活用するなどには新法の民泊は向いています。地域的な条件が整っていれば、予め簡易宿所を建てるのも手です。許可申請などは必要ですが、市況を見ながら運用の切り替えが可能で、民泊運用時には高収益を期待できるのも魅力です。

	簡易宿所	特区民泊	民泊新法	
許認可	許可制	認定制	届出制	※管理規約で民泊不可と定めた区分所有マンションでは、いずれも運用不可。 ※2:自治体によって制限強化あり
一回の宿泊日数制限	なし	2泊3日以上	なし	
年間営業日数制限	なし	なし	180日以内(※2)	
住宅専用地域での営業	不可	原則不可	可能(※2)	
住宅→民泊転用時の建築確認申請	100㎡超で必要	不要	不要	
最低床面積	3.3㎡/人	1室25㎡以上	3.3㎡/人	
安全確保、消防設備設置義務(誘導灯、火災警報器等)	あり	あり	あり(家主居住型は緩和)	
事業者による管理	必要	不要	家主居住型…常駐 家主不在型…住宅宿泊管理者へ委託	