



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

3月-4月号

発行日
2023年3月



＼ 入居後のよくあるトラブルを解説 ／

壊れていない設備の修繕☆

入居後、入居者から古い設備の修繕や交換を求められるケースも稀にあります。大家さんとしては壊れていないのに修繕や交換は本当に必要なのかなと思いますよね。対応方法によっては今後大きなトラブルになっても面倒だとも思うと思います。今回はそんなケース直面して、悩んでしまう大家さんに向け設備交換の義務や検討すべき状況やまずやるべきことを説明します。

築古物件の古い設備の交換を希望されたら

物件の築年数が古くなると、設備の古さも目立ち始めます。壊れているわけではなく、まだ十分に使用できるものであっても、最新設備との性能の違いは一目瞭然です。

今使用している設備が明らかに故障しているとわかる場合には、交換もやむをえないでしょう。問題となるのは、故障はしていないけれど「設備が古いのが気になるので、新しいものに交換してほしい」という入居者からの要望です。こんな時、大家さんはどこまで入居者の意見を聞き、受け入れるべきなのでしょう。

➡ 基本的に大家さんは交換する義務はありません

結論としては「古いから」という理由だけで、大家さんが設備を交換する必要はありません。その理由と、交換を検討すべき状況について次のページで説明していきます。



故障していない場合は義務ではない

賃貸物件は、築年数や設備などのグレードに応じて家賃を設定しており、入居者もそれを承知のうえで賃貸契約を結んでいます。そのため、**グレードを上げるための設備交換をお断りすることには何の問題もありません。**

ただし、設備の交換を断ることで入居者との間にわだかまりができ、退去につながることもあるでしょう。よほど立地がよく入居希望の多い物件であれば問題ありませんが、そうでない場合には、設備を一新して入居者の満足度を高めるのも一案でしょう。とくに、長期にわたって居住している入居者の意向には、慎重な対応が求められます。

また、大家さん側での交換はできないけれど、入居者がどうしてもという場合には、入居者負担で交換してもらうという方法もあります。



《入居者負担で設備を交換する場合、大家さんがすべきことは？》

大家さんはまず重要事項説明書の内容を確認します。現状この設備がどういう扱いになっているのか、修理・交換は借主・貸主のいずれが負担することになっているのか。設置から10年を超えているなど、タイミングによっては大家さんの負担で交換した方がよい場合もあります。入居者負担で設置した設備は、あとあとトラブルの原因になることもあります。特に管理会社に管理を依頼せず自主管理を行っている大家さんであればトラブル防止のために退去後の設備の取り扱いについても明確にし、きちんと書面を交わしておくことをオススメします。

新品に交換を検討するタイミング

入居者の満足度を高めるといっても、設置から5年や6年で設備を交換するというのは、やはり現実的ではありません。新品への交換を検討する時期として、どのようなタイミングが考えられるでしょうか。

住宅設備は2～3年で不具合が出始め、10年を超えると故障が増えるといわれています。 交換時期としては15～25年が目安ですが、10年たって故障すると「修理部品がないから」と、交換を求められることも多いです。したがって、設置から10年以上経過している場合には新品への交換を検討してもよいでしょう。

年数とは関係なく、クリーニングをしてもエアコンが効かない場合、エアコンや給湯器の劣化により電気代やガス代が著しく高額になる場合も、交換が必要になることがあります。



《念のため、重要事項説明書の記載事項を再確認》

設備の交換を求められたら、まずは重要事項説明書の記載事項を確認します。「建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）」という項目に記載された設備が故障した場合、大家さん側に修理・交換する義務があります。

以前の入居者の「残置物」や「サービス品」に関しては重要事項説明書に記載されていないことがほとんどで、この場合、大家さん側には交換はもちろん、故障の際の修理の義務もありません。故障していない設備の場合は対応が異なるものの、「建物の設備」に該当するかどうかは必ず押さえておきましょう。

また、設備の型式や内容が重要事項説明書に記載のものと一致しない場合も、交換を余儀なくされることがあります。

賃貸物件

売却物件

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。



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

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アマギフト
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



最近の物価高は歯止めがかかりません。弊社でも共有灯を変えたり、洗濯蛇口にニップルを付けたりすることもあるので、ホームセンターなどで物を購入します。先日も府中の物件の共有灯を交換するために、近くのホームセンターで電球を購入しようとしたところ、小さな丸形蛍光灯が、なんと1,880円(税抜)！いやいや、こんな小さな物が...と思いつつ、他のホームセンター、近くのエディオンなどをハシゴして、最安値が1,780円(税抜)！共有灯2つ替えるだけで、府中町をぐるぐるまわり、たくさん時間、ガソリンを使ったうえに、共有灯の物だけで消費税込で4,000円近く！。洗濯蛇口のニップルも、1年前までは980円(税抜)で売られていた物が、これも、あるホームセンターでは1,980円(税抜)、安いホームセンターでも1,580円(税抜)！電気代に関しては、弊社では退去後、またはお客様の入居前に電気関係もチェックしますが、最近の中国電力は電気をすくすく元から止めてしまつたので、新たに電気契約が必要で、以前は電気関係をチェックするだけの電気料金なので、50円とか60円とかの請求で、複数件あっても気にならないぐらいの電気代でした。それが、今は少し電気を使うだけで、1件3000円ぐらいの請求が来ます。特にこの時期はかなりの数の入居、退去があるので、けっこうな金額の請求になりそうです。工事関係の方も、最近は何ヶ月ごとかに、問屋から物の値上げが通知されるんです、とほやいていました。しかし、こういう情勢ですが、人の動きはかなりあります。とりあえず3月は、WBCでも見て、栗山監督、ヌートバーを応援しながら、繁忙期を乗り越えたいと思います。アメリカへWBC観戦行きたいな...

今月の一冊



少年の冒険×警察ミステリ×空想科学 信じられないことばかり起きる 記念すべき著作100作目、圧巻の傑作！

出版社/角川文庫 価格/1,980円
著者/東野圭吾

AIによる監視システムが強化された日本。指名手配犯捜しのスペシャリストだった元刑事が殺された。「あたしなりに推理する。その気があるなら、ついてきて」不思議な女性・円華に導かれ、父を亡くした少年の冒険が始まる。

少年の冒険、警察ミステリ、空想科学といった要素が組み合わさった、圧巻の傑作をぜひお楽しみに。



会社名
提供できるもの
モットー
会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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のいていただくこと」

E-mail
URL

〒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>

読んでいただきありがとうございました。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

