

大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

12月-1月号

発行日  
2024年12月



# 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



＼ アパートの水道管凍結は〇〇負担！？大家さんができる対応とは ／

## 今からの時期に急増！水道管の凍結問題

所有する物件が寒冷地にある場合、気をつけたいのが冬場の水道管凍結です。水道管凍結によるトラブルは、基本的には入居者の責任になるものの、大家さんも水道管凍結への対策は知っておかなければいけません。今回は、アパートの水道管が凍結した場合の対処法や防止策についてお伝えしていきますので、寒さが厳しい地域でアパート経営をされている方はぜひチェックしてみてください。

アパートの水道管が凍結するおもな原因は、

- ・気温マイナス4℃以下になる
- ・冷たい風にさらされる
- ・長期の不在で水道を使っていない状態が続いている

気温がマイナス4℃以下になったときが、水道管が凍結する目安です。また、帰省や旅行などで長期間不在にする場合など水道管に水が流れないため、その間に気温が下がると凍結のおそれがあります。



アパートの水道管凍結は基本的に入居者責任になります。

水道管の凍結によって生じた破損などの修理費用は、基本的に入居者が責任を負います。一般的に、凍結予防は入居者がおこなうため、凍結した場合の責任は入居者にあるとみなされることが多いです。ただし、大家さんが水道管凍結のための防止策を入居者に伝えていない場合は大家さんが費用を負担する可能性もあります。



# 急な積雪！賃貸の雪かきは 大家と入居者どちら？



## 賃貸物件の雪かき作業 誰が行うべきなの？

賃貸物件の雪かきは、原則として入居者が行います。ただし、すべて任せられるわけではなく、状況次第で大家さんも対応しなければなりません。入居者に雪かきを任せられるのか、どの範囲まで任せられるのかについて解説するので、トラブルを防ぐためにも参考にしてみてください。賃貸物件の場合、入居者は自分のできる範囲で物件の保護（清掃や災害への対策など）に努めなければなりません。（＝善管注意義務）雪かきも例外ではなく、生活動線や駐車場など入居者が借りている範囲での積雪は入居者自身に対応してもらうことができます。

< 善管注意義務とは？ >

- ・入居者は注意を払って借りたものを使用・管理しなければならない
- ・生活上必要な修繕や保存などの負担も含む

なお、大家さんには「使用収益させる義務」「修繕義務」が課せられていますが、雪かきについてはそれらのいずれにも該当しないとされています。どちらが対応すべきか、よりハッキリさせたい場合は、賃貸借契約書へ雪かきに関して明記しておきましょう。

賃貸の雪かきは  
基本的に入居者の役割

## 入居者個人で除雪できない場合は 大家さんや管理会社が対応

入居者に雪かきを任せられない場合、大家さんや管理会社も協力する必要があります。具体的には以下のようなケースです。

＜大家さん・管理会社も対応すべきケース＞

- ・建物や駐車場の屋根など、入居者だけでは対応しきれない積雪
- ・入居者だけでは除雪しきれない量の積雪

原則として、雪かきは入居者に行ってもらえますが、上記のように危険が伴うケースは大家さんや管理会社も対応しましょう。物件巡回を行って、危険がないかチェックすることも大切です。

業者への依頼も含め、積雪時の対応方法（雪かきの範囲や継続日数など）を検討しましょう。

なお大家さん自身が雪かきを行う場合、特に降雪量が少ない地域にお住まいの場合は、不慣れな作業で怪我をする恐れもあります。滑りにくい靴を履き、入念に準備を行ったうえで実施しましょう。

## 除雪業者に依頼した場合の費用相場

業者へ依頼すると、費用の目安は1時間あたり約10,000～15,000円程度で、作業内容や除雪の量によって料金は変動します。料金が変動するポイントは、次のとおりです。

＜料金が変動するポイント＞

- ・屋根の雪下ろしや氷柱落としなど危険が伴う作業
- ・トラックを使った排雪
- ・作業員の人数（危険作業が伴う、除雪範囲が広いなどで増減する）

各ポイントの有無で料金は変動するため、事前に除雪範囲・場所を決めて依頼しましょう。複数社へ見積もりを依頼し、予算に見合った業者を選ぶことも大切です。



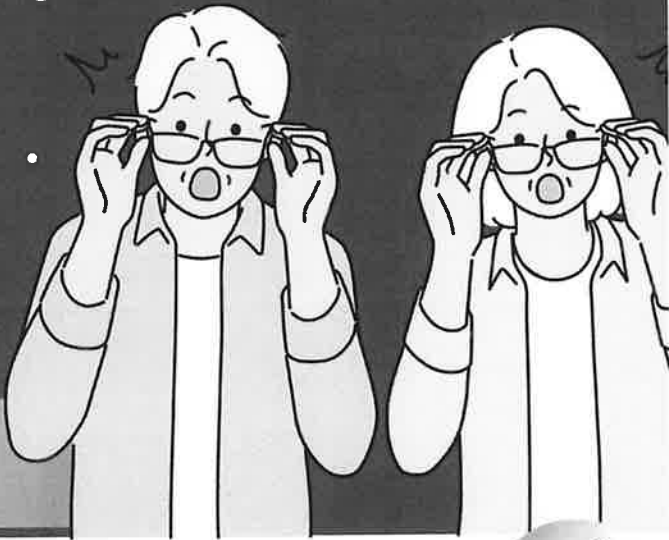
---

積雪量が多い場合  
大家さん管理会社も  
雪かきに協力を。

---

# ちょっと待ってください!! 「家賃を下げる」ってどういうことですか!

借上で家賃保証だと聞いていたのに・・・



## いま聞いてほしい サブリースの真実

参加費  
無料

- こんなモヤモヤありませんか?
- ✓ 相場よりも家賃が低い気がする。
  - ✓ 次から次へ高額なリフォームの提案をされる。
  - ✓ 管理会社の担当者が頻繁に替わり方針に一貫性がない。

貴方の大切な資産を守り次世代へ承継していく上で、サブリース会社（管理会社）に頼りきりでいい時代は終わりました。先を見通して先手が打てるオーナー様はもうスタートしています。

### セミナー内容

後悔しないアパート経営について  
～セカンドオピニオンという選択肢を～

### 開催場所

南区民文化センター3階 大会議室B  
広島市南区比治山本町16番27号

### 日時

1 / 1 1 (土) 10:00 - 11:00

### 定員

先着 20 名 締切：前日まで  
(但し定員に達し次第終了)



講師：森松 祐一 株式会社アイムユアーズ代表  
2012年より、積水ハウス不動産中国四国株式会社にて12年間の賃貸業務（サブリース事業）を経験。デジタル技術の革新や働き手の減少による、世の中のサービスの変化を受け、2024年11月、アパートオーナーに寄り添うサービス「サブリースオーナーのためのかかりつけ医」をスタート。オーナーに伴走し、サブリース会社（管理会社）へ依存しない主体的な経営参画の仕組み作りをサポートする。

お申込はこちらから

お電話でもどうぞ  
平日10:00～17:00  
☎ 082-236-3947

# 社長の

## 独り言



最近、日に日に寒くなり、そろそろ雪が降りそうです。団地の山の上に住んでおり、毎日、車通勤していますので、雪が降る前にタイヤをスタッドレスに替えておかないといけません。このタイヤ、普段はガレージの奥の方に置いてあります。先日、なんとなくガレージを見渡すと、何かすっきりしています。ん？こんなに広かったかな？え？タイヤが無い？なんと盗難事件発生です！そういうえば、携帯メールに広島県警から「海田警察所管内でタイヤホイール盗難が多発しています。」まさにこれです。このメールを見たときは、まさかガレージの奥に何本もあるタイヤを、人目の付きやすい団地内のガレージから持ち出されることもないだろう、と、気に留めてなかったのですが…。そして、盗まれてから数日後、ガレージ内にセンサー付きの防犯ライトを付けたのですが、なんと同時期に並びの家々もセンサーライトをつけています。周辺荒らされた？怖い時代です。闇バイト強盗といい、油断できません。そして、先日、売買査定依頼で郊外の住宅街を歩きましたが、気づくと周辺で歩いている人があらず、私だけです。もしかして、周辺の人は警戒して出てきていない？闇バイト強盗は必ず入念な下見をするといえます。今の私は傍から見るとまさにこれ。そう思うと、少しあせり、小走りに車まで帰っていきましたが、この姿もかなり怪しい。昔、こういう時に、突然両脇から警察官二人にはさまれ、職務質問をされた思い出があります。今回は大丈夫でした。年末年始は泥棒に狙われやすい時期とい

### 今月の一冊

## 大掃除の時間を短縮して、年末くらいは家族とゆっくり過ごしましょ

出版社 / 小学館 価格 / 715円

時短のコツは、正しい掃除の方法を知って、少しの裏ワザを駆使すること。

本書では、場所ごとの一般的な掃除方法と、知っていたら便利な裏ワザをとことん紹介！



- ・○○○を入れるだけで、電子レンジの油汚れがあっという間に消える！？
- ・超簡単！フローリングの凹みはこうやって解決する！
- ・シンクの排水口のヌメリはストッキングと○○玉で解決できる！？



そのほかにも多数の裏ワザと掃除方法を掲載しています。

### 大掃除のやり方とコツ

年末を家族とゆっくり過ごしたい人のための時短掃除術



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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をいただいただくこと」

〒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-ht.co.jp

https://www.nakano-ht.co.jp



今月も読んでいただきありがとうございました。次回もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

