

計画的な設備投資

この季節、室内でフル回転する設備といえ、エアコンが何らかの不具合が生じた場合、家主は思わぬリスクを負ってしまふことになりかねない。そのリスクは2020年の民法改正で高まりそうな情勢だ。

今年も梅雨明けが例年よりも早く、7月には猛暑が続いていました。暑い季節やお盆の時期に壊れたと問い合わせが増えるのが「エアコン」です。また、「給湯器」で壊れたと問い合わせが増えるのが「給湯器」です。

前記のような入居者の生活にとって重要な設備が壊れた際、急いで交換を行わないと入居者のトラブルが発生し、緊急対応になるケースが一般的です。また、経年劣化の場合は多くの火災保険では対応できないため、負担が大きくなってしまいます。更に、120年ぶりと云われる民法の大改正により、2020年には下記の条文が施行される

予定です。
△賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等についての現行民法611条△
「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」
つまり、「エアコンが壊れて冷房が使えない」「給湯器が壊れてお湯が出ない」といった状況が続いた場合、その期間は賃料減額請求の対象となってしまう。
エアコンや給湯器を中心とする重要な設備が壊れてしまつたり、入居者トラブルや本来よりも高いコスト・賃料

減額などの様々なリスクが発生するため、重要な設備類は計画的に交換していくことが大事です。リスク回避だけでなく、計画的に交換することで費用を抑えることができる可能性もあります。

実際に13世帯の給湯器を一斉交換した事例をもとに、コストシミュレーションを行ってみました。給湯器の耐用年数はメーカー推奨で10年ですが、私の経験上13年までは壊れることが少ないです。ただし、15〜20年の間は壊れる可能性が高いため、15年以上の給湯器を見つけたらすぐに交換した方が安心です。(中には20年以上使われていたものも

民法改正で設備トラブルによる賃料減額リスクが高まる

ありました。) 減額請求のことを考慮すると、計画的に交換していく方がメリットは大きいと考えられます。
①13年毎に一斉交換した場合
②平均値17・5年(15〜20年の中間点)で壊れる度に交換した場合
「長期修繕計画」のよき厳密な計画を組

む場合は専門家に依頼してそれなりの費用も掛かりますが、私は「30年カレンダー」といものを不動産オーナー様へ提案しています。月単位で作成した10年間のカレンダー3枚組で、例えば「エアコン10年」「給湯器13年」と決めたら、カレンダーに書き込んでいきます。30年カレンダーには大規模修繕や給水管の管更新、ローン完済など長期スパンのものもあれば、消防設備等の法定点検や共用部の大掃除、各共用設備の点検・メンテナンスなど年間一回、あるいは複数回行つても書き込んでいくことで、計画的に賃貸経営を行うことができます。発生する費用も事前に算出しておけば、計画的に修繕費も積み立てることができ

ます。コスト削減や見直しには様々な手法がありますが、一定規模の不動産をお持ちのオーナー様は計画的な設備投資を是非お試しください。

今月の筆者



常盤不動産
リーディング事業部
三好 賢大氏

- プロフィール
賃貸分野の専門家として空室対策や収入改善、賃貸トラブル解決に携わり、リーディング事業部の責任者を務める。年間数百万円の収入改善を実現し、手掛けたコンシェルジュ住宅は様々なメモでも取り上げられる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/