

2018年3月

<http://www.yama1.co.jp>



パートナーメール

オーナー様に不動産資産の管理・活用方法など経営総合情報を毎月お届けしております。

民法改正のポイント・・・【賃貸経営への影響編】

①住宅設備故障時の”家賃減額”

パートナーメール2017年9月号に続き、今号は特に注意が必要な「住宅設備故障時の家賃減額」についてピックアップいたします。

例) エアコンが故障 (借主の過失によらず使用できない状態) した場合

? “家賃の減額” 対応は・・・

改正前) 入居者から (家賃の減額) 意思表示があった場合

→ 入居者からの意志表示による **受動的対応**

改正後) 使用できないという事実を貸主や管理会社が知った時

→ 入居者からの意志表示なくとも **能動的に対応**

? “減額割合” は・・・

日本賃貸住宅管理協会では (表1) を目安として策定していますが、**新法施工に合わせ改定予定**。しかし **“故障” という診断の特定範囲 (環境要因?、ハード要因?、etc?) が難しい事から**、一概に割り切れないケースが想定されます。

一言でエアコンが作動しない状況といっても、建物の構造により効き目も違いますし、冬季であれば温風の温度が上がらないとか、真夏であれば涼風が出ないとか、作動はしているがその能力がかなり低下しているとか・etc

(表1) 日本賃貸住宅管理協会(2004年版)

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	30%	2日
TVが映らない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
その他による利用制限	5~50%	7日

弊社では、「今後の改定によってどこまで具体化されるのか」・期待するところですが、その動向を注視し適切な対応、ご提案をしていく所存でございます。



相続・借地・投資・売買・賃貸・管理・他
不動産資産の活用

Yamaichi Management Center

ご相談 / お問い合わせは **TEL 03-5851-7131**

山一管理センター株式会社

info@yama1.co.jp