



オタニ パパ・マン新聞

— Vol. —

10

株式会社オタニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 雲の晴れ間の青空も懐かしく、ますますご壮健のことと存じます。制限のないゴールデンウィークは、久々に各地で賑わいを見せたようで、海外旅行も少しずつ復活の兆しを見せているようです。

ところが20年ぶりと言われる「円安」で、1ドルが130円前後となりました。30%オフなら、思い切ってお金を使いたいという消費者心理が働きます

が、30%オンとなるとつい財布の紐は固くなってしまいま

す。それだけならまだしも、急激な物価高は海外の観光地でも同様です。ハワイを例にとれば、カジュアルなレストランで簡単な食事をしたら30ドルのつもりが：消費税、チップなどを加えたら、日本円換算で5千円なんてことはよくあります。

長引く日本の物価安の間に、海外との物価の開きは相当なものになっていきます。それにこの円安が後押し

しているのです、誰でも気楽にいていたハワイはいつしか高嶺の花になっていくようです。せっかく海外旅行に行くのなら、財布のことを考えずに楽しみたいものですね。

引き続き、皆様方ますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02

積立金が経費に 大規模修繕積立金共済制度

屋根の防水が劣化して、放置していれば雨漏りがする。防水工事が必要であることは十分承知しているが、費用がかかるし：そのようなお悩みを抱えているオーナー様は少なくありません。

この現状を打破するために、2021年11月、「修繕積立金の共済制度」が認められました。全国賃貸管理ビジネス協会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体が協力して立ち上げた、全国賃貸住宅修繕共済協同組合がこの共済制度を運営します。

この制度では、修繕費用を積み立てる目的の共済への掛金が全額経費と認められ、損金算入することが出来ます。例えば年間100万を積み立てるとすると、所得・住民税率が30%の場合、年間30万円の税負担が軽減されることとなります。

ただし、この制度を利用するには、長期修繕計画を作成し提出しなければならぬというハードルがあります。計画には

修繕の概算見積りも必要です。で、修繕の知識のほか、工事業者とのやり取りも必要となります。修繕計画の作成は管理会社など専門家へ委託することをお勧めします。

現段階では、共済の対象となる工事は、「屋根と外壁」に限られています。エレベーターや受水槽などの工事は対象外となっていることに注意が必要ですが、今後は対象となる工事が広がるのが予想されています。

修繕は賃貸経営には不可欠なものです。まずは当社にご相談ください。



夏の入り口は要注意！ エアコン故障で賃料減額ってホント!?

地球温暖化による気温上昇が常態化してきましたが、暑すぎる夏は誰もが不快なものです。そこで手放せないのが「エアコン」の存在です。一年を通じて利用する頻度が増えた昨今では、賃貸住宅の設備として欠かすことのできないものとなりました。

設備トラブル、第一位はエアコン

春になり心地よい季節になったのも束の間。年や地域によっても異なりますが、おおよそ5月から6月くらいから梅雨の季節が待ち受けています。その頃、入居者にとって必要になるのが「エアコン」です。気温や湿度が上がればエアコンの使用率が上がるのですが、それと同時にエアコンに関するトラブルの連絡が増えるのです。参考までに、通常入居者からの連絡や相談の中でも全体の4割程度が「設備に関するお困りごと」です。その中でもエアコンに関する不具合や故障の連絡は例年最も多いのです。特に冷房しか使わない人にとっては、久しぶりに作動するため、様々なトラブルや相談の連絡が入ります。単純に、「コンセントからプラグを外していた」だけの人や、「リモコンの電池が切れている」人もいます。もちろん、完全にエアコン本体が故障をしていることもありすが、ほとんどが使い始めのこの時期にトラ

ブルが集中します。すると業者さんが忙しくなり、すぐに動いてももらえないということが発生します。その結果、入居者は、暑い中何日も修理されずに耐えて頂かなくてはなりません。

修理の放置で、賃料減額に

2020年4月に民法が改正されたことは、まだ記憶に新しいのではないでしょうか。改正後、貸室・設備等の滅失によって通常の居住ができなくなった場合、賃借人に責任がある場合を除き、賃料はその滅失部分の割合に応じて当然に減額されることになりました。従来は「減額請求できる」とされていたものが、改正民法では「減額される」と家主側が負担すべきとなったのです。「貸室・設備の不具合による賃料減額ガイドライン」によると、エアコンが作動しない場合、賃料減額割合は最大で5千円となると記されています。具体的には、20日間作動しなかった場合、次の計算となり、約2,830円を賃料減額されることになるのです。通常期であれば、そこまでの日数を要せずエアコンの修理も可能かもしれませんが、世界的

20日作動しなかった場合

$5,000円 \times (20日(故障期間) - 3日(免責)) \div 30日(月) \approx 2,830円$

な半導体不足で手に入りにくいのはエアコンに関しても同様です。そこに、急激な暑さによるエアコン需要が一気に押し寄せればさらに状態は悪化します。賃料減額だけなら数千円のことと思えるかもしれませんが、入居者から不満を覚えられると、修理ができません。それがきっかけで、最悪、解約になることも考えられるのです。

これらを防ぐためには、ここ数年で故障をしていたり、既に十数年以上を超えているようなエアコンに関しては、事前に修理をして差し上げると非常に喜ばれます。もちろん費用はかかりますが、それがきっかけで長期入居をして頂ける可能性もあるのです。

事前の対策で、賃貸経営のトラブルを未然に防ぐことができます。

