

# 特典1 エアコン新品交換

1 エアコンの  
標準工事代込

2 古いエアコンの  
取外し・処分無料

数量限定

6畳用

新品エアコン  
HITACHI  
Panasonic



超  
お買得

66,000円 (税込)

※写真はイメージとなります。  
※メーカーや型番は弊社指定のものとなります。

※数量限定ため、在庫切れの際はご了承ください。  
※標準工事はパイプ3mの金額です。パイプ延長、追加電気工事、室内機の設置状況等により、追加工事(有料)が発生する場合があります。事前にご了承ください。

## You Tube 動画配信



動画配信

賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る  
賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信!

プロにおまかせ



WEBで  
無料相談  
実施中!!

共通QRコード



空室が  
増えてきた...



## LINE 公式アカウント

気軽にカンタン らくらく相談

LINE友だち限定  
無料プレゼント



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営コンサルティングを得意としております。

プロパティマネジメントの最高峰資格「CPM・CCIM」や相続支援  
資格を保有しております。

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理など、お気軽にお問い合わせください!

☎ 06-6263-7500

✉ info@asset-value.jp



2階が事務所です

発行元



株式会社アスパ  
Asset value creation partners

大阪府知事(1)第60952号  
賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第0005450号  
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

2021年  
11月号

# 賃貸経営改善塾



## 冬季のトラブル 「給湯器凍結」対処法

## 定義、告知義務、告知期間・・・ 「事故物件」ガイドライン案 3大ポイント

## 低コスト&短工期 オフシーズンに間に合わせる 「お手軽」空室対策8選

### 季節の変わり目トラブル 冬季の「給湯器凍結」対処方法

夏が過ぎ冷え込み季節に多く発生するのが給湯器の凍結トラブルです。急な寒波の到来などによって凍結トラブルを起こしがちです。給湯器が凍結してしまうとお湯が出なくなるばかりか、機器の故障や配管の破裂にもつながるため注意が必要です。

#### ■凍結の原因と対処法

- ①外気温が0度を大幅に下回った
- ②配管内の水の流れが止まっていた

気温の問題は当然として問題は②です。わずかでも水の流れがあれば凍結を抑止できるのですが、空室など長時間にわたって水が動かない給湯器・配管内の水は凍結の可能性が高くなります。これを防ぐには次の2つの方法が有効です。

- ① 給湯器・配管内の水抜き作業をする
- ② 配管に断熱材やヒーターを巻きつける

- ①給湯器には凍結防止用の「水抜き栓」が用意されています。真冬に退去が発生した場合は、水抜き作業を行って給湯器・配管内の水を抜いておくことで安心です。
- ②頻繁に外気温の下がる地域の物件・過去に凍結による配管破裂を経験されている物件では、断熱材等による凍結予防をすべきでしょう。現在の給湯器には凍結予防ヒーターを搭載しているものも多くありますが、給湯器に接続している配管まではカバーできないためです。

なお、実際に凍結してしまった場合の対処法としては、メーカーの推奨は「自然に融けるのを待つ」こと。焦って熱湯をかけるなどしてしまうと、急激な温度変化から配管の破損を招くことになってしまいます。専門業者の協力を仰ぐのが賢明ですが、早急に直す必要がある場合には、無理はせずぬるま湯やドライヤー・温風などでなるべく時間をかけて対応しましょう。

定義、告知義務、告知期間…

# 国交省「事故物件」ガイドライン案の3大ポイント



所有物件内で入居者が亡くなって「事故物件」となると、入居者が集まりづらくなるために家賃を大幅に下げて募集せざるを得なくなるケースも多く、経営へのダメージは甚大です。しかし今回、国土交通省から賃貸経営者の皆さまにとって「朗報」ともいえる発表がありました。「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」によって何がかわるのでしょ

## 曖昧だった告知ルールに指針

特定の状況で人が亡くなった物件は、瑕疵担保責任における「心理的瑕疵」があるとされ、部屋を借りようとする人に対してその旨を告知することが求められます。しかし、「自殺や殺人があった物件」がそれに該当するのは明らかとしても、それ以外のケースについてはこれまで明確な基準が存在しませんでした。

そのため、時には死因が病死や転倒事故であっても「告知事項あり」で募集されるケースが散見されました。これは管理会社や賃貸経営者が、後から損害賠償請求されるのを避けるべく個々に判断したものです。しかし、病気や老衰で亡くなるのは人間として自然なことであり、こうした死亡まで事故物件として扱ってしまうと、賃貸経営者にとって大きな不利益となりかねません。そこで今回、国交省はガイドライン案を打ち出し、告知すべき死亡の状況と告知を継続する期間について指針を示したのです。

## ガイドライン案の3つの主要ポイント

### 1: 老衰、病死など「自然死」は告知義務なし

老衰、持病による病死などのいわゆる自然死については、心理的瑕疵に該当せず告知義務がないと明記されました。また、自然死には自宅の階段からの転落や、入浴中の転倒事故、食事中の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故も含まれるとされています。

### 2: 特殊清掃を要する死亡は自殺等と同様に告知義務あり

ただし、1のような自然死であっても、発見の遅れによる遺体損傷等の理由で「特殊清掃」が行なわれた場合は告知義務があるとされました。臭いや虫の発生した死亡事故は、たとえ特殊清掃やリフォームを行なっても、契約するか否かの判断に重大な影響

を与えると考えられるためです。

なお、殺人や自殺、事故死、死因が明らかでない場合等は、従来の判断と同様に心理的瑕疵に該当するとして要告知とされています。

### 3: 事故物件の告知義務は「概ね3年間」と明記

今回のガイドライン案で画期的だったのは、事故の告知義務の期間が概ね3年間と明記された点です。過去のネガティブな情報がいつまでもインターネット上に残ってしまう現代において、3年で告知義務から解放されるという価値は非常に大きいと言えるでしょう。ただし、こちらは賃貸での取引のみが対象であり、売買では何年前の事故であっても告知が必要です。

## 高齢者入居のリスク低減、空室対策に

告知期間の件だけでなく、特に「自然死」の扱いについては、うれしい方が多いのではないのでしょうか。自宅内での死亡の9割は老衰や病死などの自然死という統計もあります。このガイドラインに従えば、ほとんどの室内死亡事故が「心理的瑕疵」に該当しないこととなります。

また、事故物件化のリスクが減ることは、特に高齢者の受け入れをしやすくなることに繋がります。早期発見さえできれば事故物件とならないわけですから、従来の「高齢者入居＝事故物件化リスク」という考え方は改めていく必要がありそうです。超高齢化社会において、これからさらに増加が見込まれる高齢者の住まいニーズに応えることは、社会貢献となると同時に強力な空室対策ともなるでしょう。

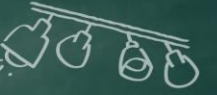


今回のガイドライン案はパブリックコメントを加味したうえで、秋ごろには正式に公表されるとのこと。ターゲット拡大を考えている方はもちろん、賃貸経営者の皆さまはしっかりとこの件にアンテナを立てておきましょう。

≪低コスト & 短工期≫



オンシーズンに間に合わせる



# 「お手軽」空室対策8選

春の引っ越しシーズンが幕を開けました。1年で最も部屋探しが活発になるこの時期、新型コロナの影響によって例年通りとはいかないことも予想されますが、そもそも周辺物件と比べて「実力不足」では満室は叶いません。残り短いオンシーズンに間に合わせるべく、低コスト・短工期重視で後付け可能なお手軽対策を考えてみましょう。

## ✓ WEB検索で選択肢に残るための設備項目対策

ご承知の通り、昨今のお部屋探しの勝負どころはWEB検索。入居希望者はSUUMO等のポータルサイトで「2階以上」「バスタイレ別」「室内洗濯機置き場」など、希望する条件にチェックを入れて物件を絞り込んでいくわけで、つまり「チェックできる項目を増やすほど最終候補に残りやすい」ことを意味します。

よってこの時期の空室対策は、まず「チェックできる人気設備項目を手早く増やす」ことに重点を置きましょう。設置が簡単な設備・後付けアイテムでも解決を図れる項目が狙い目です！



### 1 モニター付きインターホン

通常は電気配線工事が必要になりますが、昨今は乾電池式など「工事不要」の商品も増えています。安価な後付けの商品でも性能を満たせば広告で謳えます。なお、通常の工事でも工期は1日程度、費用も5万円程度です。

### 2 温水洗浄便座

若年層を中心に選択率が高まっている人気設備です。商品の選択肢も多彩で価格も手ごろ、後付け設置も簡単と、三拍子そろった優秀なお手軽対策と言えます。



### 3 宅配ボックス

近年ニーズが急増。価格は高めですが設置にはスペースや工事費もかかりますが、「その場しのぎ」ではない長期的価値を物件に付与することができます。

### 4 ガスコンロ/IHクッキングヒーター

人気の「IHコンロ」「コンロ2口以上」の項目も決してビルトインである必要はありません。後付けでもスタイリッシュなデザインでお手軽価格の商品が増えています。ただし、IHの2口を置く際はブレーカーが落ちない配慮が必要です。

## ✓ 内見時の印象を良くするための対策

せっかくWEB検索で最終候補に残ったのなら、暮らしやすさや利便性を内見者にきちんとアピールしたいもの。ポータルサイトの検索条件項目にないものほど、内見時に意外性で「あって嬉しい！」という反応を引き出す余地があります。

### 5 姿見設置/シューズボックス

生活の中で地味に役立つ姿見。壁に取り付ける薄型タイプなら狭い玄関などにも設置可能です。鏡で空間が広く感じられ、第一印象アップの効果も。WEB検索対策を兼ねるなら、姿見付きのシューズボックス導入という手もあり。

### 6 照明・LEDシーリングライト

スマートで便利なシーリングライトがあらかじめ設置されているのも嬉しいものです。昨今はBluetoothでスマートフォンと接続し、明るさを調節したり音楽を流したりできる商品も。

### 7 ディンプルキー/スマートロック

関心が高いセキュリティ設備でありながら、ポータルサイトの検索条件項目にないのが鍵関連。ディンプルキーに交換してピッキング対策をアピールしたり、サムターン後付け型のスマートロックで利便性と最新性をアピールするのも手。

### 8 室内物干し

実生活にプラスに貢献する室内物干しも、実は検索条件の対象外。浴室乾燥機と比べて低コスト・短工期で実装できるわりに、高い満足度を与えてくれる商品です。

優先すべきは「WEB検索対策」ですが、簡易的な施策であるぶん、どれかひとつの実施くらいではインパクトは弱め。早期成約を目指すなら「内見時対策」と組み合わせ、可能な限りの複数対策で物件の魅力を総合的に高めましょう。即断即決で、少しでも早くオンシーズンの戦いの舞台に上がりたいものです。

