

賃貸経営のお役立ち情報をサーラオーナーズクラブからお届けします

サーラトレンドニングニュース

Sala Trending News

7

2022
July

長期入居につなげて安定経営を実現するために

物件の価値を保つ 定期メンテナンスの基本

お役立ち情報

ニーズをつかんで
効果的な空室対策をしよう

生活にフラインクオリティ

Sala

SALA OWNER'S CLUB

サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 2F

☎ 0120-072-903

E-mail info@sala-ownersclub.sala.jp

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>

給湯器

キッチン

エアコン

浴室

長期入居につなげて安定経営を実現するために

物件の価値を保つ

定期メンテナンスの基本

設備が故障してからの対応では不十分です。

普段から設備の保守点検・修理・交換などを行うことで

入居者満足度は高まり、賃貸経営は安定します。

定期メンテナンスの意義やポイントを

日管協・相談員の鈴木さんに伺いました。

入居者満足度の向上、
修繕費用の平準化に役立つ

住宅設備機器の定期メンテナンス

スには、設備の稼働状況や劣化具合を調べて消耗品を取り替えたりする「保守点検」、機能や性能を回復する「修理」、新しい設備に入れ替える「交換(更新)」が含まれます。

「『壊れたら直せばいい』という考え方がまだ主流でしょう。しかし、対応が遅れた場合、給湯器の故障

(公財)日本賃貸住宅管理協会

鈴木 一男さん

(株)ハウスメイトパートナーズを経て、現在は日管協総合研究所の研究所員・主任相談員を務める。特に顧客満足度向上のノウハウや、柔軟なクレーム対応に定評がある。



【主な住宅設備メンテナンスの周期と費用の目安】

●アパート(1K)の目安

設備種別	5~10年	11~15年	16~20年	21~25年	26~30年	合計
給湯器・風呂釜	4,950	一斉交換 110,000	4,950	一斉交換 110,000	4,950	234,850
エアコン	5,500	110,000	5,500	110,000	5,500	236,500
浴室設備	5,500	部分交換 22,000	5,500	部分交換 220,000	5,500	258,500
キッチン	3,300	22,000	3,300	55,000	3,300	86,900
洗面化粧台	3,300	3,300	3,300	55,000	3,300	68,200
トイレ	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	16,500
	25,850	270,600	25,850	553,300	25,850	901,450

●マンション(2LDK)の目安

設備種別	5~10年	11~15年	16~20年	21~25年	26~30年	合計
給湯器・風呂釜	6,600	一斉交換 275,000	6,600	一斉交換 275,000	6,600	569,800
エアコン	5,500	110,000	5,500	110,000	5,500	236,500
浴室設備	5,500	部分交換 44,000	5,500	部分交換 330,000	5,500	390,500
キッチン	6,600	88,000	6,600	110,000	6,600	217,800
洗面化粧台	3,300	3,300	3,300	90,000	3,300	103,200
トイレ	3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	16,500
	30,800	523,600	30,800	918,300	30,800	1,534,300

※一戸あたりの目安(平成26年度版)です。各物件の状況により、周期や費用は異なります。
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」

各設備メンテナンスのポイント

給湯設備

夏冬の寒暖の激しい時期に故障しやすく、風呂・シャワーが使えないとクレームも大きい。故障しがちなため早めの交換が望ましい。

浴室設備

ユニットバスの本体(FRP)の損傷や汚れが目立たなければ交換までは不要(交換周期は20年)。排水栓などの消耗品は5年で交換。

洗面化粧台

交換周期は20～25年が目安だが、洗面ボウルが陶器の場合、ヒビ割れがなければ交換は不要。鏡は5年程度で交換が必要になることも。

エアコン

猛暑の夏に故障すると不快な上に熱中症の恐れも。壊れる前に交換すべき。カビやタバコ臭もクレームになるので定期清掃も必要。

キッチン設備

コンロやクッキングヒーターは使用状況により交換周期がそれぞれ異なる。レンジフードは油汚れを放置すると故障しやすいので注意。

トイレ

陶器製の便器本体はヒビ割れや汚れが目立たなければ交換不要。交換周期は30年。便座やタンク内部品は5～10年で交換の場合も。



から修理までに数日かかれば、その間の銭湯代や損害賠償を請求されたり、退去されてしまうこともあるので、クレームには迅速な対応が重要です。また、機械類に故障は付き物ですが、いつ壊れるかわかりません。定期的に保守点検を実施して、費用を平準化しましょう」と鈴木さんは話します。

費用の積み立てが大切 リースや延長保証の活用も

「定期メンテナンスの適切な周期での実施には、費用の積み立てが大切です。新築後2～3年は何もしいないオーナー様も多いですが、この時期に原資を作っておけば、先々楽になります」
修繕積立金の目安は、1K～1DKタイプで1室1カ月あたり4,000～5,500円です。
積立金は、税引き後利益からの貯金という扱いになり、経費にはな

りません。これに対し、設備機器リースを活用すると、メンテナンス込みのリース料が全額経費に。初期投資に多額の出費がないこともメリットです。
また、大型量販店などでは1～2年のメーカー保証期間後も3～10年間の無料修理を行う「延長保証サービス」を導入しているところも多く、こうしたサービスの活用もいいでしょう。

入居者との対話を大切に 退去を防ごう

「室内設備のメンテナンスは、スムーズな実施のために入居者とのコミュニケーションが大切です。入居者への配慮を見せることは、物件の評価や印象を良くします。また、設備交換を入居者の退去防止に活かします。更新時期に合わせて、1回目は換気扇、2回目はインターホンの新調などで、更新料を入居者に還元すれば、長期入居にもつながるでしょう」と鈴木さん。
定期メンテナンスは事後に対応する後ろ向きな行動ではなく、入居者満足度を高め、空室を防止するための積極的な武器になることも覚えておきましょう。

今、入居者に人気の設備は？ ニーズをつかんで 効果的な空室対策をしよう

退去や空室が増える物件を改善するには、
入居者ニーズを戦略的に知ることが大切です。時代やライフスタイルの変化とともに変わる
人気の設備を知り、空室対策に活かしましょう。

この設備があれば
周辺相場より家賃が**高く**ても決まる
ランキング

単身者向け	ファミリー向け
① インターネット無料	① インターネット無料
② エントランスのオートロック	② 宅配ボックス
③ 宅配ボックス	③ エントランスのオートロック
④ 浴室乾燥機	④ 追い炊き機能
⑤ ホームセキュリティ	⑤ システムキッチン

※上位5位までを掲載
出典：全国賃貸住宅新聞
(2020年10月19日)

空室対策に大きな効果を発揮するのが人気設備の導入です。周辺物件との差別化を図ったり、入居者の満足度を高めたりするためにも、積極的に検討しましょう。また古さが目立つ設備は競争力を低下させる一因となるので、早めの交換がおすすめです。どの設備を優先するか迷った場合は「人気設備ランキング」を参考にしてみてください。また、ライフスタイルの変化によって、新たにニーズが高まっている設備にも注目してみましょう。

時代のニーズを取り入れる！ 空室対策におすすめの設備

無料インターネット

ランキングで
近年連続1位の圧倒的強さ

テレワークや、動画・音楽配信、ゲームなど、現代は高品質なインターネット環境が不可欠。個人契約では費用負担が大きいので、導入されていると喜ばれます。



宅配ボックス

ニーズが急増。
未設置ならまず検討

コロナ禍でネット通販の利用が急増。不在時でも荷物を受け取れて、対面リスクを減らしたいという面でも効果的。今や住まいに必須の設備となりました。



防犯カメラ

セキュリティへの要望は
年々高い傾向

既存物件に後付けできるセキュリティ設備。いたずらや犯罪行為の防止・抑止、マナー向上にも効果的。録画しているので、万が一トラブルが起きても安心です。



室内物干し

増えている
部屋干し派に喜ばれる

花粉対策やプライバシー配慮の面でも部屋干しニーズが増加しています。共働き世帯や女性を中心に人気です。比較的低コストで導入できるのでおすすめです。



エアコン

今やあって当たり前。
複数台設置も

リモートワークの拡大で、エアコンを部屋数に合わせて複数台を設置して欲しいという要望が増加。旧式を最新式に取り替えると省エネ効果が高く、喜ばれます。



システムキッチン

新しい生活様式で
自炊派が増加

自炊や弁当持参、自宅飲みが増加し、単身者でもニーズが高まっています。コンロの持ち込みが不要なので、初期費用を抑えたい入居者から喜ばれます。

