

OS通信

100%満室経営を
目指します!

7月号
-2022-

OS(オーエス)とはオーナーサポート課の略称です。
OS通信では、毎月OS課の活動をご紹介します!



貸室・設備等の不具合による

施行されて早2年!

エアコン
給湯器
不足

賃料減額ガイドラインをおさらい!

2020年4月1日から施工された民法改正により、貸室・設備等が壊れて使えなくなってしまうことによって、通常の居住ができなくなってしまった場合、契約者の過失を除き、賃料はその減失部分の割合によって【減額される】となりました。

貸室・設備に不具合が発生

↓ A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

↓ A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

計算方法

【A群】(※電気・ガス・水が使えない)に該当するか確認。該当するのであれば【A群】の賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。

【A群】に該当しない場合は【B群】に該当するかを確認し、該当すれば賃料減額割合・免責日数を基準に金額を算出します。

【免責日数】とは、代替機準備・業務準備にかかる時間を一般的に算出、賃料減額割合の計算日数に含まない日数のことを指します。

【月額賃料8万円の部屋で風呂が6日間使えなくなった場合】

月額賃料: 80,000円 × 賃料減額割合10% × (6日 - 免責日数3日) / 月30日
= 800円の賃料減額 (1日あたり266円)

【エアコンが故障し、1カ月使えなくなった場合】

賃料に関わらず5,000円の賃料減額



上記の算出はあくまで参考値です。

借主から実際に減額請求があった場合、参考値として説明を行います。

しかし、実際には借主・貸主と双方で折り合いが必要なのでご注意ください。

【エアコン】【給湯器】などの補修用性能部品の保有期間は、製造打ち切り後10年です。
賃料減額をしなければならない状況をできる限り減らすために、入退去の際10年を超えているエアコンなどは取り換えましょう。

出典:公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 事務局「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」



OS課香川の
ひとりごと

甲子園の熱い時期になりましたね! 奈良からどの高校が行くのでしょうか。頑張ってくださいね。コロナ禍による半導体不足の影響で、この夏色々なものが一斉値上げをしております。項目としてはクロスや床材、糊などです。いいニュースがなかなかありませんが、空室改善にOS課一同努めて参ります!

お電話・メールからお気軽にご連絡ください

オーナーサポート課 担当 香川まで

株式会社丸和不動産 〒631-0816 奈良市西大寺本町1番6号

TEL 0742-35-0177

定休日 水曜日

メール pm2@apaman.ne.jp

営業時間 9:30 ~ 18:00



オーナー様専用ホームページ

<https://maruwa-realestate.com/owner>