



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2年ぶりと言われる「円安」で、1ドルが

130円前後となりまりました。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、誰でも気軽にいけていたハワイはいつしか高嶺の花になっていくようになります。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、皆様方の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

## 管理プランのご紹介

管理会社に委託されているオーナー様、お支払いされている管理料は委託内容に見合っていますか？ 収益を圧迫してはいないでしょうか。また、よくわからない請求をされていたりしませんか？

ご自身で管理を行われているオーナー様、手間と収益のバランスは取れていますか？ 管理コストは管理料だけではありません。オーナー様が管理のために拘束される時間や手間も管理コストの一部です。

満室デザインでは、管理料をプラン別に定額で設定しています。コストを固定化することで、わかりやすく、賃貸経営計画を立てやすくなります。また4つのプランからお選びいただくことで、オーナー様が必要と思われるものだけの管理委託が可能です。

### ●セレクトプランA

月額1,650円/戸(税込)

入居者募集や解約精算に重点をおいたプランになっています。家賃管理はオーナー様がご自身でしたいというオーナー様向けです。

### ●セレクトプランB

月額1,650円/戸(税込)

トラブル対応や原状回復などはご自身、またはお知り合いの業者さんで行なうというオーナー様向けです。

### ●ベーシックプラン

月額2,200円/戸(税込)

賃貸管理全体を行います。遠方にお住まいのオーナー様や、本業をお持ちのオーナー様にお勧めのプランです。

### ●プレミアムプラン

月額3,520円/戸(税込)

賃貸管理全体に定期清掃を含めたお得で安心なプランです。

各プランの詳細については、ご面談にてご説明いたします。ぜひお気軽にご相談ください！



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つては、久しぶりに作動をするため、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ま

りますが、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のでしょうか。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、修理ができないことで、入居者から不満を覚えられてしまう可能性もあります。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。

