不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第27回

計画的な設備投資

この季節、室内でフル回転する設備といえばエアコンである。だがもしエアコンが何らかの不具合で運転しなくなったとしたら、家主は思わぬリスクを背負ってしまうことになりかねない。そのリスクは2020年の民法改正で高まりそうな情勢だ。

今年は梅雨明けが例年よりも早く、7月には猛暑が続いていました。暑い季節やお盆の時期に壊れたと問い合わせが増えるのが「エアコン」です。また、冬になると寒い日や年末年始の時期に壊れたと問い合わせが増えるのが「給湯器」です。

前記のような入居者の生活にとって重要な設備が壊れた際、急いで交換を行わないと入居者とのトラブルが発生し、緊急対応になると交換費用も通常より高くなるケースが一般的です。また、経年劣化の場合は多くの火災保険では対応できないため、負担が大きくなってしまいます。更に120年ぶりと言われる民法の大改正により、2020年には下記の条文が施行されます。

民法改正で設備トラブルによる賃料減額リスク高まる

△賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等についての現行民法611条▽

「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」

つまり、「エアコンが壊れて冷房が使えない」「給湯器が壊れてお湯が出ない」といった状況が続いた場合、その期間は賃料減額請求の対象となってしまいます。

エアコンや給湯器を中心とする重要な設備類が壊れてしまうと入居者トラブルや本来より高いコスト・賃料減額などの様々リスクが発生するため、重要な設備類は計画的に交換していくことが大事です。リスク回避だけではなく、計画的に交換することで費用を抑えることができる可能性もあります。

実際に13世帯の給湯器を一斉交換した実例をもとに、コストシミュレーションを行ってみました。給湯器の耐用年数はメーカー推奨で10年ですが、私の経験上13年までは壊れることが少ないです。ただ、15～20年の間には壊れる可能性が極めて高いため、15年以上の給湯器を見つけたらすぐに交換した方が安心です。（中には20年以上使われていたものもありました。）

例えば、【①13年毎に一斉交換した場合】と【②平均値17・5年（15～20年の中間点）で壊れる度に交換した場合】を計算してみたところ、一斉交換を実施した場合はスケールメリットにより大きな割引を適用することができますので、交換費用は①の方が13世帯の合計で8万円以上安い計算になりました。

ちなみに②の方が4・5年長く使えることを考慮して、新築から50年と長期スパンで考えたところ、①は3回、②は2回交換のタイミングが訪れます。一見②は交換回数が1回少ない分お得に感じるのですが、総額で掛かる金額は①も②もほとんど変わりませんでした。もし全て15年で壊れてしまった場合は交換回数が1回増えますので、20万円以上も高くなってしまいます。入居者トラブルや賃料減額請求のことを考慮すると、計画的に交換していく方がメリットは大きいと考えられます。

「長期修繕計画」の場合】を計算してみたような厳密な計画を組む場合は専門家に依頼してそれなりの費用も掛かりますが、私は「30年カレンダー」というものを不動産オーナー様へ提案しています。月単位で作成した10年間のカレンダー3枚組で、例えば「エアコン10年」「給湯器13年」と決めたら、カレンダーに書き込んでいきます。30年カレンダーには大規模修繕や給水管の管更新、ローン完済など長期スパンのものもあれば、消防設備等の法定点検や共用部の大掃除、各共用設備の点検・メンテナンスなど年間で1回、ないしは複数回行うものも書き込んでいくことで、計画的に賃貸経営を行うことができます。発生する費用も事前に算出しておけば、計画的に修繕費も積み立てることができます。

コスト削減や見直しには様々な手法がありますが、一定規模の不動産をお持ちのオーナー様は計画的な設備投資を是非お試しください。

今月の筆者

常盤不動産
リーシング事業部
三好　貴大氏

●プロフィール

賃貸分野の専門家として空室対策や収支改善、賃貸トラブル解決に携わり、リーシング事業部の責任者を務める。年間数百万円の収支改善を実現し、手掛けたコンセプト住宅は様々なメディアでも取り上げられる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/