

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～排水管洗浄の重要性とは？～

おすすめの
排水管洗浄方法と費用相場

管理物件
入居率

98.07% 戸建賃貸

※2023年4月末時点

必見!

お部屋が足りません!
空室募集!
詳しくは裏面へ

サービス実施中!
お部屋の無料点検

～入居者の迷惑行為にどう対応すべき?～
よくある迷惑行為から
具体的な措置の流れをご紹介します



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> フィット賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448
【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

～排水管洗浄の重要性とは？～

おすすめの 排水管洗浄方法と費用相場



排水管洗浄はなぜ必要？

物件の管理では定期的に排水管を洗浄しなければなりません。しかし、そもそも排水管洗浄はなぜ必要なのでしょう？

「点検」や「排水の管理」に関する法律があるから

マンションの排水管洗浄には法的な義務はありませんが、排水管の「点検」や「排水の管理」については右図のような法的な規定があります。こうした義務を守るには、**排水管を正常に保つ洗浄作業が必要不可欠です。**

建築基準法第12条	定期的な点検報告義務
建築物における衛生的環境の確保に関する法律	排水管の清掃義務

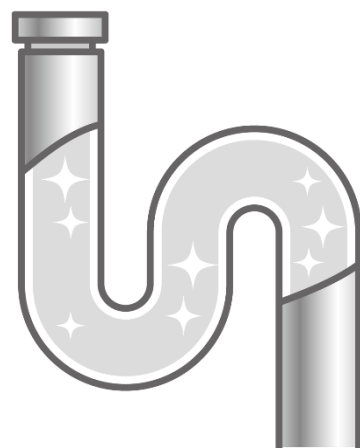
※定期報告の時期は、象となる建築物、建築設備等によって異なります。

衛生的な環境を保つ必要があるから

排水管には、日々油や洗剤、体の皮脂や髪の毛などが混じった排水が流れ込んできます。これらを清掃することなく放置してしまうと、汚れと油脂分が混ざって固形化し、悪臭や詰まりを引き起こす可能性もありますので、**住民の快適な生活を守るため、定期的な清掃でこれらを防止しましょう。**

トラブルを未然に防ぐ必要があるから

また、汚れや油脂分が混ざって固形化し、排水管に蓄積すると、**腐食しやすくなります。**腐食した排水管を使い続けると、汚水が逆流したり漏れたりトラブルが発生する可能性があります。このように事態が深刻化してからでは、補修費用が大きくなり、入居者の満足度にも影響してしまいます。**トラブルを未然に防ぐためにも、排水管洗浄を実施することが大切です。**



おすすめの排水管洗浄方法5選

排水管洗浄は、以下の5つの方法がおすすめです。

高圧洗浄

高圧洗浄機を使って排水設備を洗浄する方法です。通常は、清掃業者に依頼し、高圧洗浄ポンプを搭載した車を配備して、ポンプからホースを伸ばして清掃を行います。

ワイヤー式洗浄

先端にブラシやスクレーパーがついたワイヤーを用い、排水管に差し込んで汚れを落とす洗浄方法です。ワイヤー式のため配管に沿って曲がって清掃することが可能ですが、配管が複雑な場合や汚れが激しい場合には落としきれないのがデメリットです。

ロッド洗浄

ロッド(長い棒状のもの)をつなぎあわせて洗浄する方法です。ワイヤー式と比べるとしっかり汚れを落としやすい一方で、複雑な形状には向きません。

空気圧式洗浄

水圧ではなく空気圧で洗浄する方法です。空気ポンプを用いて圧縮空気を排水管に送り込むことで、汚れを落とします。

低圧ムース洗浄

ムース状の薬剤を使って汚れを落とす洗浄法です。強い圧力を加えることなく汚れを落とせるため、老朽化した排水管でも洗浄しやすいのが特徴です。

業者に依頼した場合の費用相場

排水管洗浄の費用は、依頼する業者や清掃方法により異なります。おおよその相場としては、戸数ごとに以下のように考えるとよいでしょう。

戸数	1戸あたりの費用目安
～30戸	約3,500～4,000円
～50戸	約3,200～3,500円
～100戸	約3,000～3,200円
～200戸	約2,800～3,000円

清掃費用は繁忙期かそうでないかなど、時期によって大きく変わることもあります。もし排水管洗浄について気になるオーナー様がいらっしゃいましたらお気軽にお問い合わせください。

～入居者の迷惑行為にどう対応すべき？～

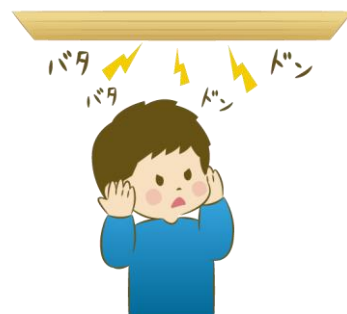
よくある迷惑行為から 具体的な措置の流れをご紹介します

よくある入居者の迷惑行為

賃貸経営をされているオーナー様にとって、物件で入居者による迷惑行為が発生することがあります。その内容や対応について見ていきましょう。

騒音

足音や奇声、けんかや怒鳴り声の他、楽器の演奏やカラオケなどが原因で騒音トラブルに発展することがあります。特に築年数が古い木造住宅や壁の薄い造りの建物は防音性が低いため、他の部屋や近隣からの苦情が出やすい傾向です。



通行妨害

廊下などの共用部分に私物や粗大ゴミなどの障害物を放置するケースがみられます。その他、自転車や自動車を決められた場所以外の共用部に駐輪することも通行妨害にあたります。

いやがらせ

暴言、暴行などがあげられます。対面で行われるいやがらせ以外にも、電話やSNS、インターネット上の書き込みなどのケースがあります。

迷惑行為には法的措置を取れる？

では、このような迷惑行為を行う人に対して、法的措置を取ることはできるのでしょうか。

まず、賃借人には契約内容に沿って賃貸物件を使わなければならないという用法遵守義務があります。

迷惑行為がみられる入居者に対して、やめるように忠告したにもかかわらず変化がない場合は、用法遵守義務違反として、賃貸借契約を解除できる可能性があります。

さらに、迷惑行為が原因で他の入居者が退去した場合には、賃料収入減収分を損害賠償請求するといったケースもあります。

ただし、裁判になった場合には実際にどのような迷惑行為が行われているかによって判決が変わります。

退去勧告を出すまでの3つのステップ

入居者に迷惑行為がみられる場合、すぐに退去してもらいたいと考えるオーナーさんも多いでしょう。しかし、**実際に退去してもらうにはいくつかのステップを踏まなければなりません。**ここでは退去勧告を出すまでの3つのステップをご紹介します。



注意喚起する

まずは該当の入居者に対して、**注意喚起する必要があります。**とはいえ、いきなり対面で注意すると、よけいな角が立ってトラブルを大きくしてしまうでしょう。**初期段階では廊下や玄関ロビーなどの共用部分に該当行為に対する注意喚起の張り紙をします。**

入居者全員を訪問する

次のステップでは**訪問で注意喚起を行います。**

STEP.1同様、角を立てないために、該当の入居者だけを対象とするのではなく、**全員を対象とすることが大切です。**直接対話することで、自覚のない迷惑行為当事者に「自分の行動が迷惑行為である」という意識を持ってもらうと同時に、他の入居者にも迷惑行為に対してしっかり対応しているというアピールができます。

本人に文書で通知する

最終ステップでは、**本人に文書で通知します。**契約書に記載されている禁止条項を根拠に**契約解除の可能性もある**といったことを伝えます。まずは通常の文書で伝え、それでも改善しなければ「解決しない場合は契約解除する」旨の内容証明を送り、段階的に対処します。いずれにしても問題が大きくなる前に早めに対応しておくことが重要です。

戸建賃貸・アパート・マンションなど賃貸オーナーの皆様!

メンテナンスや**点検**、きちんと行っていますか?

メンテナンス・点検を怠ってしまうと、老朽化に気づかず、
補修費用も余計にかかってしまうことも…

まずは一度チェックしてみませんか?

お部屋の

無 料 点 検

サービス実施いたします!



こんなところに**不具合**が出ているかも…

水回り

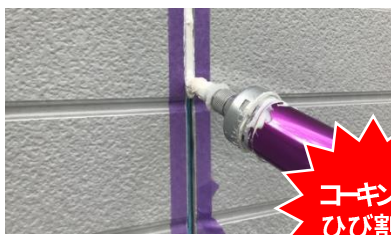
キッチンや洗面台、浴室などの設備だけでなく、排水管なども老朽化や詰まり等で、長く使用していると様々なトラブルが起こりやすくなります。



排水管の
詰まり

外 壁

美しい外観を保つことも、入居率を維持するために重要です。また、コーキングの劣化が建物の老朽化を進めてしまうことがあるので、未然に防ぎましょう。



コーキングの
ひび割れ

階 段

2021年4月東京都八王子市のアパートの共用階段が腐食により崩落し、入居者が亡くなる痛ましい事故が発生。日頃からの管理やメンテナンスが重要です。



階段の
老朽化

空室対策

まずは今の状態を確認しておきましょう!

のご相談もお気軽に!!

まずはお気軽にお問合せください!

お問合せは

TEL. 088-638-0039



メールアドレスはこちら

tintai@fit-group.jp

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 副島 康弘 仁田 真子 室富 佳広 清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

【社員インタビュー】フィットってどんな会社？新卒から
10年以上のベテランまで、仕事のリアルを聞きました

新卒から10年以上のベテラン社員まで色々な職種のスタッフにインタビューしました！「フィットはどんな会社？」「やりがいを感じる」「社会人になってできるようになったこと」「逆に仕事で大変なこと」「フィットの面白いところ」などインタビューから仕事のリアルな雰囲気が垣間見える動画になっています♪



動画はこちら▼



2022年 株式会社フィット 入社式に密着！

2023年4月3日、満開の桜が咲く中、株式会社フィット入社式を実施しました！フィットという会社がどんな会社なのか、社内の雰囲気や、ドキドキワクワクが動画からも伝わってくる、ピカピカの新入社員の初々しさを、ぜひ感じていただければと思います！



動画はこちら▼



LINE
配信中

ぜひご登録ください！／

メールマガジン配信中

脱炭素
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram



お部屋が足りません！

空室借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

フィットの
入居率

98.07%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年4月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

無料相談会

こんな方はご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

4～5月開催日程

5/21 (日) ・ 5/28 (日)	① 10:00～12:00
6/4 (日) ・ 6/11 (日)	② 13:00～15:00
	③ 15:00～17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

F!T

お問合せは

TEL. 088-638-0039

各SNS更新中！

