

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

~見た目が悪くなるだけじゃない!~
賃貸物件における除草対策
について



サービス実施中!
お部屋の無料点検

~物件に雨漏りが発生したらどうする?~
オーナーさんの責任や
取るべき対応を解説

管理物件
入居率
97.36%
戸建賃貸

※2023年6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 ➡

お問い合わせは
TEL. 088-638-0039

証券コード1436

株式会社フィット

<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

お部屋が足りません!

九室ミニ 借ります

徳島の平均
入居率

77.6%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2023年6月6日時点

フィットの
入居率

97.36%

※戸建賃貸
株式会社フィット 管理物件
2023年5月末時点

空室対策

はフィットにお任せください!

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

7~8月開催日程

7/16(日)・7/23(日) ①10:00~12:00
7/30(日)・8/6(日) ②13:00~15:00
③15:00~17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください



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

開催
場所

各SNS更新中!

お問合せ先
賃貸管理課

FIT お問い合わせは
TEL. 088-638-0039

株式会社フィット

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



~見た目が悪くなるだけじゃない！~ 賃貸物件における除草対策について



夏場に増殖する雑草

所有物件の維持管理で大変なのが生え続ける雑草への対策です。草が伸びるスピードが早く、つい1週間前に除草したのにすぐに雑草が生い茂る…といった事態も珍しくありません。特に、以前は草の生い茂る空き地だったり、畑や田んぼだったりした場合、雑草の繁殖はより顕著になるでしょう。

除草しないことで発生する問題

所有物件の雑草を除草せずに放置していると、どのような問題が起こるのでしょうか。

内見時の印象が悪くなる

雑草が除草されていないと、内見の際に「きちんと管理されていない物件」という印象を与えてしまいます。せっかく部屋を気に入ってくれたのに、雑草が原因で入居が決まらないとなると大きな損失です。

入居者からのクレームにつながる

また、雑草が放置されていると、以下のような問題が発生する可能性があります。

○害虫の大量発生

○防犯上の問題

雑草がはびこっている状態は、多くの害虫にとって快適な環境です。放置してしまうことで蚊やゴキブリが発生しやすくなったり、毒を持つ毛虫やムカデ、ダニなどが入り込みやすくなったりしています。また、場所によっては生い茂った雑草に身を隠して不審者が侵入しやすくなるといった問題も起これうるでしょう。



このように、衛生面や安全面での問題が発生することで、入居者からのクレームにつながるだけでなく、最悪の場合は退去につながってしまうケースもあり得るでしょう。

最近は物件の口コミサイトなどもあるので、雑草が生い茂った状態のままだと「あそこは雑草を放置していていい加減だ」という良くない評判が広がってしまうことにもなりかねません。

実践しておきたい除草対策

賃貸物件の運用において、除草対策は重要なものです。どのように対策すれば分からぬというオーナーさんも多いのではないでしょうか。

ここでは、具体的な除草対策をご紹介します。

今生えている雑草への対策

今生えている雑草への対策としては、以下のようない方法が考えられるでしょう。

○芝刈り機で草を刈る

○草を手で抜く

○除草剤を散布する



芝刈り機を使って草を刈る方法は、道具の準備に手間かかる一方で、短期間で広範囲の草を刈ることができます。対して、草を手で抜くのは手間はかかるものの、道具がないためすぐに対処でき、根からしっかり抜くことが可能です。また、除草剤を散布すれば手間なく広範囲を除草できます。ただし、強い薬剤を使用する場合は入居者のペットやお子さんに配慮した方法をとる必要があるでしょう。

雑草が生えてこないようにするための対策

今ある雑草への対策と同時に、新しい雑草が生えてこないようにする対策も重要です。具体的には以下のようない方法があります。



○除草剤を撒く

○防草シートを敷く

○コンクリート舗装する

除草剤を撒くことで、今ある雑草に効果があるだけでなく、新しい雑草を生えにくくできます。また、防草シートを敷くことで日光を遮り、雑草を生えにくくすることができます。しかし、比較的安価に対策できる一方でシートが破れるなどして雑草が生えてきてしまう可能性があります。その他、費用はかかるもののコンクリート舗装てしまえば雑草の心配をする必要はほとんどなくなるでしょう。



～物件に雨漏りが発生したらどうする？～ オーナーさんの責任や 取るべき対応を解説

物件の雨漏り修繕はオーナーさんの義務？

所有物件に雨漏りが発生した場合、修繕の義務はオーナーさんと入居者のどちらにあるのでしょうか。

「賃貸物を適切に使用収益させる義務」がある

オーナーさんは賃貸物を適切に使用し収益があります。

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
(民法606条 賃貸人による修繕等)

雨漏りは自然現象が要因となるもので、賃借人に責任がなく、オーナーさん側での修繕となるのが一般的でしょう。

雨漏りを修繕しない場合は契約解除の可能性もある

また、賃借人に責任がないにも関わらずオーナーさんが雨漏りを修繕しない場合は賃料の減額の必要性や、入居者側から契約解除の申し入れがある可能性に注意が必要です。

1 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。
(民法611条 賃借物一部滅失等による賃料の減額等)

物件の雨漏りで家財に被害が及んだ場合の責任は？

さらに、物件の雨漏りが原因で家財に被害が及んだ場合の責任はどうなるのでしょうか。

損害賠償責任を負う可能性がある

賃借人に責任がない状態で雨漏りにより家財に被害が及んだ場合、オーナーさんは損害賠償責任を負わなければならない可能性があります。

損害賠償責任を負わない特約は有効？

賃貸契約時に「雨漏りによる損害賠償責任を負わない」といった特約を盛り込むこと自体は可能です。しかし、実際にこうした特約を盛り込んだうえで賃貸契約を結んだ場合でも入居者が納得がいかないという場合は状況次第で特約が有効か無効かを判断されることになるでしょう。「損害賠償責任を負わない特約は無効」ではないものの、オーナーさん側に「修繕を怠っていた」などの理由がある場合には損害賠償責任を負わなければならない可能性もあるのです。

雨漏りが発生したときにオーナーさんが取るべき対応

ここでは、雨漏りが発生したときに取るべき対応について見ていきましょう。

①雨漏りの状況など写真を撮る

まずは雨漏りの状況について写真を撮るようにします。

管理会社に委託している場合は、管理会社が担当することになります。



②工事業者を手配する

工事業者の手配はできるだけ迅速に行なうことが大切です。工事が遅れたことにより入居者の家財に被害が及ぶなどすると入居者の怒りを買ってしまうことになりかねません。夜間の場合でも、バケツを置くなどして一時的にその場をしのぎ、翌日すぐに修繕対応できるよう、あらかじめ工事業者を手配しておきましょう。

③保険会社と交渉する

工事業者の手配と並行して状況の確認と報告書の作成を行い、具体的な補償内容について保険会社と交渉します。

なお、台風や大雨を原因とした雨漏りは火災保険の対象となります。屋根材の経年劣化を理由とした雨漏りの場合は火災保険の対象とならない場合があります。

その他、状況次第での程度の補償となるかが変わるために、正確に状況を伝えることが大切です。

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るてしまうことも…

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

まずは今の状態を確認しておきましょう!

空室対策

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

今月のおすすめ動画のご紹介

見やすいショートバージョンも♪



【売電収入・消費税還付】は年間〇〇万円!?



動画はこちら▲



売電収入&消費税還付
はいくら!?



動画はこちら▲

太陽光発電投資ってぶっちゃけどうなの?社員が実践!気になる【売電収入&消費税還付】突撃インタビュー



2基で売電収入&消費税
還付はいくら!?



動画はこちら▲

私たちポリンサーは、自分たち自身が購入し、価値を認める商品以外は提供しないこと。実際、当社では多くの社員が太陽光発電などの自社商品を購入しています。今回は、社員投資家の3人が太陽光発電事業についてリアルに語りました!売電収入が年間数百万円になることや、消費税還付の効果など、失敗と学びも含めてお話ししています。ぜひ動画をご覧ください!



フルバージョンはこちら▲



LINE
配信中

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

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

