

# フィット 賃貸経営通信

—今月のピックアップ—

事前対策が重要！

オーナーさんがやっておくべき  
自然災害対策とは

賃貸物件のリフォームはどうすればよい？

リフォームの費用や  
タイミングについて  
解説

空室ご紹介ください！

入居率97.36%

※2023年9月末時点

管理物件  
入居率

**必見!**

お部屋が足りません！

戸建賃貸  
**96.49%**

※2023年9月末時点

**空室募集!**





事前対策が重要！

# オーナーさんがやっておくべき 自然災害対策とは

## オーナーさんの災害対策の必要性

賃貸経営をしていると、所有する物件が台風などの自然災害の被害に遭うケースがあります。ここでは、建物が災害で被災した際、オーナーさんに発生する責任について解説します。

### 自然災害で建物が消滅したら契約はどうなる？

自然災害により建物が消滅した場合、民法や借地借家法では賃貸借契約は効力を失うものとされています。賃貸契約書上では「天災、火災のため、家屋が滅失した場合、本契約は消滅する」といった形で記載されます。

### 自然災害の修繕費用はオーナーさんの負担になる？

また、自然災害が原因で賃貸物件の一部が破損し、修繕が必要になった場合、民法の規定にもとづき、修繕費はオーナーさんが負担するのが一般的です。

民法：第六百六条（賃貸人による修繕等）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。

## オーナーさんがやっておくべき自然災害対策

自然災害は、いつな什么时候に発生するのかが予測できません。ここでは、災害が起きたときのために、賃貸経営者としてオーナーさんが備えておくべきことについて解説します。

### 防災アイテムの設置

賃貸物件への防災アイテムの設置は、入居者の命を守るための最低限の備えです。具体的には以下のようなアイテムを設置しておくといいでしょう。

- ・ 消火器
- ・ 発電機
- ・ マンホールトイレ
- ・ 救急医療セット
- ・ 土のう
- ・ 人命救助用品



なお、これら防災グッズを準備するための費用は賃貸経営上の経費として計上することが可能です。

### 保険への加入

火災保険などの損害保険に加入しておくこと、万が一のときも保険金を受け取れます。補償内容は契約によって異なり、水災や風災、地震など、対応する災害の種類が変わります。もちろん、補償範囲が広ければ保険料は高額になるため、必要以上に高額な保険に入ってしまうないように慎重に判断しましょう。

### 点検と補修

万が一災害が発生した際も建物が倒壊するなど、深刻な被害に発展しないよう、日ごろから点検と補修をしておくことが大切です。なお、適切なメンテナンスがされていない建物が災害を理由に倒壊し、第三者が損害を被ったようなケースではオーナーさんが責任を取らなければならないこともあるため注意しましょう。

## 適切な自然災害対策は物件の価値向上につながる

自然災害への対策は賃貸経営に取り組んでいく上で避けては通れません。

所有物件が深刻な自然災害に遭ってしまう可能性はそこまですぐ高くはありませんが、**リスクをゼロにすることはできません。**

万が一実際に災害が起きた際は物件が損壊や倒壊などの被害に遭うこともあり得るでしょう。

保険に加入しておくなどの対策が取られていなかった場合、最悪の場合は再起できない事態に陥ってしまうこともあります。

そのようなリスクを少しでも小さくするために、**自然災害への対策を怠らないことが重要です。**

なお、日ごろから点検や補修を行っておくことは災害対策としても重要ですが、入居者にとっての安心感にもつながります。

**防犯対策と同じように自然災害対策は入居者の安心感に直結するのです。**

リスク管理としての災害対策をしっかりと行いつつ、物件の価値向上をはかりましょう。





賃貸物件のリフォームはどうすればよい？

# リフォームの費用やタイミングについて解説

## 受注が伸びているリフォーム市場

賃貸物件を所有していると、リフォームの必要なタイミングが定期的に訪れます。国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」によると、令和3年の住宅におけるリフォーム・リニューアル受注高は37,477億円となっています。

令和元年	令和2年	令和3年
34,943	31,899	37,477

(単価：億円)

上記データは賃貸ではない住宅も含まれますが、ここ数年でも大きな変動なくリフォームやリノベーションが行われていることが分かります。賃貸住宅においても、一定以上のリフォームが行われていることが予想できるでしょう。

## リフォームを実施すべき3つのタイミング

ここでは賃貸物件においてリフォームを実施すべきタイミングについて見ていきましょう。



1

### 入居者から不具合や故障の問い合わせがあったタイミング

入居者から設備の不具合や故障の問い合わせがあった場合、設備の交換とともに物件のリフォームを検討してみるはいかがでしょう？設備だけでなく、部屋もきれいにリフォームされれば、**入居者が長く住み続けるきっかけになり、空室対策にもつながるでしょう。**ただし、リフォームの前に、まずは肝心の不具合や故障にしっかりと対応し、入居者の不便や不満を解消することが大前提です。

2

### 空室が発生

新しい入居者を募集する際はリフォームが実施された物件のほうがアピールしやすくなります。また、**空室が発生したタイミングは、入居者がいる状態よりも大がかりなリフォームを実施しやすい**ということもあり、リフォームを行う絶好のチャンスだと言えるでしょう。

3

### 大型設備の取り替え時期

トイレやエアコン、給湯器、お風呂など、**大型設備の取り替えサイクルは、10～12年が一般的**です。リフォームも、大型設備と同じタイミングで実施することで、トータルでの工期が短く済み、**まとめでの発注が可能であれば、コスト面でも効果的**です。

## 賃貸物件リフォームの費用相場

リフォームを実施するにしても、どの程度費用がかかるか心配というオーナーさんも多いでしょう。

ここでは、賃貸物件リフォームの費用相場を見ていきます。

### 床・壁紙

床や壁紙の交換は、面積によって費用が変動します。張り替える面積が大きくなればなるほど、費用は高くなるのです。

**6畳のフローリングを張り替えるときの相場は大体9万円～とされています。**



### 水回り

水回りの交換費用の相場については、以下の表を参考にしてみてくださいと良いでしょう。

ユニットバス	30万～200万
トイレ	10.5万～20万
キッチン	100万～300万

もちろん、どのような設備に変更するかによって費用は大きく変わります。

### 外壁

外壁の補修や塗装は、補修範囲や使用する塗料などによって異なります。たとえば、**外壁ひび割れ補修の費用は1平方メートルあたり2,000円～2,500円が相場**となっています。高所での作業になると足場代が加算されるので**注意が必要**です。

### その他物件設備

エアコンは7～10年程度に1回は交換することが推奨されており、**1台につき5～15万円程度が相場**となります。1回の工事で複数箇所交換したほうがコストが抑えられるため、**計画的にリフォームしていくことが大切です。**

## 賃貸管理スタッフのご紹介



廣瀬 達史



副島 康弘



仁田 眞子



室富 佳広

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



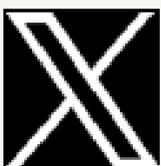
—各SNSでも情報配信中！ぜひフォローお願いいたします—



フィット公式  
YouTube



脱炭素デキルくん  
Instagram



フィット公式  
X (Twitter)



脱炭素デキルくん  
X (twitter)



空室、空き家でお困りの家主様・オーナー様

お部屋が足りません！

空室

ご紹介ください！



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%

※アパート・マンション  
・戸建賃貸の株式会社  
フィット管理物件  
2023年6月末時点

空室対策は株式会社フィットにお任せください！

売却もちろんOK  
もちろんのご相談も

まずはお気軽にお問合せください！

お問合せは

TEL.088-638-0039



tintai@fit-group.jp

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

※ご希望の時間帯を  
お選びください

## 10月～11月開催日程

10/22 (日)・10/29 (日)  
11/5 (日)・11/12 (日)

- ① 10:00～12:00
- ② 13:00～15:00
- ③ 15:00～17:00

### 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



証券コード1436

株式会社フィット

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:088-624-7301 FAX:088-665-3894