



## 賃貸経営

### 【空室対策】 浴室シャワーヘッド&水栓交換

物件の中でも、浴室は内見の成約率や入居者満足度に大きな影響を与えます。例えば、3点ユニットやバランス釜が置いてあるようなタイル張りの浴室は、それだけで入居者を遠ざけてしまいがち。とはいえ、入居率改善のために浴室をフルリフォームしようにも、戸当たり100万円前後の出費を覚悟する必要があります。

そこで、コストを抑えた空室対策として浴室内設備のプチリフォームによる印象改善策を検討してみたいかがでしょうか。中でも、日常的に手に触れる「水栓」は入居者の目につきやすい設備で、印象改善の貢献度も高めます。

#### シャワーヘッドもセットで交換、機能にこだわるのも手

浴室の水栓を交換する際は、合わせて「シャワーヘッド」も新しいものに取り替えましょう。デザインの良い製品でおしゃれに見せるだけでも、入居者に与える印象はずいぶん変わってきます。

また、予算を割けるなら機能面に着目するのも手。最近のシャワーヘッドには、左記のように美容効果のあるマイクログバブルタイプや、肌への刺激を抑える浄水・塩素除去タイプ、水流切替ができるタイプなど多くの商品が登場しています。

- ・マイクログバブルタイプ 直径100μm未満の気泡が発生。頭皮や肌の毛穴の奥の汚れを吸着し洗い流す。
- ・浄水・塩素除去タイプ 水道水に含まれる塩素を除去することで、髪や肌への刺激を減らす効果がある。
- ・水流切替タイプ 肌当たりの柔らかいミスト水流や強力なジョット水流など、好みの水圧に切り換え可能。

空室対策でシャワーヘッドの機能面を重視する必要はあまりありませんが、コストをかけられる・女性入居者がターゲットになるなど物件の条件次第ではこだわってみるのもいいかもしれません。水栓とシャワーヘッドの交換費用は概ね5万円から相場です。毎日使う風呂だからこそ、小さなところからプチリフォームを行ない、物件の総合力を底上げしていきましょう。



## 賃貸経営

### 所有の賃貸物件が事故物件になったら？

事故物件とは一般的に、自殺や他殺、自然死や病気による孤独死など、何らかの理由で過去に人が亡くなった物件を指します。室内のみでなく、エントランスや駐車場といった共有部で亡くなった場合も事故物件という扱いになると認識されています。

全ての事故物件において告知義務が必要となるわけではなく、事故の内容や貸し手側の価値観によって事故物件として扱うか否かは異なります。

#### 告知義務について

告知義務とは、物件に賃借人の意思決定を左右するような重大な欠点がある場合、貸主や仲介業者が賃借人に対してあらかじめ欠点を伝えた上で契約を結ばなければならないという義務のことを指します。宅地建物取引業法第47条にて、宅地建物取引業者がこの告知義務に反することは禁じられています。

#### ■告知が必要ない場合

- ①自然死（老衰、持病による病死）や日常生活の中での不慮の死（自宅の階段から転落、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥日常生活の中で生じた不慮の事故）

※事案発覚からの経過期間の定めなし。

- ②日常生活において通常使用する必要のある集合住宅の共用部分で、告知が必要な死や特殊清掃が必要な①の死が発生したが概ね3年を経過している場合

※ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い



- ③日常生活において通常使用しない共用部において①以外の死、特殊清掃等が行われた①の死

※事案発覚からの経過期間の定めなし。

#### ■告知が必要な場合

- ①「告知が必要ない場合」に当てはまらない死の場合
- ②「告知が必要ない場合②・③」の場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案
- ③「告知が必要ない場合①・②・③」の場合は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合
- ④過去に人が死亡し、長期間にわたって放置されたことに伴い、特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合
- ⑤人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合

※告げる場合は事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。

