

入居者  
ファーストな  
賃貸住宅考

水回りの魅力をアップ  
することで  
入居者に喜ばれる賃貸住宅に



### 洗面・バスルームは入居者が気にする設備

独立洗面台や追炊き機能付きバスなど入居者に人気の設備です。洗面台やバスルームは、賃貸住宅ではどうしてもスペースの制約があり、以前は最小限のものにするケースが多くありました。ひと昔前のユニットバスに洗面台がついているものではなく、独立型の洗面台が人気になっていますし、浴室も広く長湯・半身浴などのリラックスタイムを上質に充実させたいというニーズが高くなっています。シャワーヘッドやドライヤーなども高級なものが人気となり、バスタイムなどの美容にかかわるものにこだわる入居者が増えてきています。

### 洗面台のポイントはデザインと収納力

洗面台のニーズは二つあると言えます。一つはデザイン性です。カウンタータイプでオシャレな洗面ボウルがついている、カフェの手洗いのイメージしたものです。もう一つは三面鏡付きで収納が豊富な機能性があるものです。カウンタータイプは、築年数が経ちリノベーションなどをする際によく採用されています。新築物件では機能性の高い洗面台が主流です。特に三面鏡は使いやすく、鏡の裏側が収納になっているものは洗面台にもものを放置することないためすっきりします。また、洗面台は以前は女性に人気の設備でしたが近頃では男性の入居者も独立洗面台を希望されています。

### 清掃性は入居者だけでなく大家さんにも求められている

バスルームには強力な換気扇や乾きやすい床などが求められており、これもカビなどの発生を抑え美しさを保つことにつながります。清掃がしやすく美しさが続くバスルームは入居者も大家さんにも魅力があると言えます。お手入れがしやすい設備の人気設備へリノベーションし、物件の魅力を入居者へアピールしていきましょう。

## 会社ホームページをリニューアル いたしました

この度、売買ページを追加し、賃貸だけでなく売買を検討される大家さんにもご案内しやすいホームページを目指しました。



「オーナーさまへ」ページには売買についての解説やQ&Aも掲載しています



## 知っておきたい賃貸のQ&A 原状回復の設備修理・交換について

**Q** 原状回復時に設備チェックをしました。借主がまったく手入れをおこなわず故障していたため交換となりました。費用は貸主、借主どちらの負担となりますか。(原状回復についての特約はありません)

**A** 「入居者が手入れをしていなかった」ことが「通常の使用等」ではないと言えるかがポイントとなります。例えば、エアコンなどのように使用者が手入れをすることが通常と考えられるものについては、借主がまったく手入れをすることなく設備を使用し続けて故障してしまった場合「通常の使用等」ではないとして借主の負担となると考えられます。また、最初の不具合は「通常の使用等」で生じた場合でもその不具合に対し無理に使用を続けて交換を要するような故障の場合も借主の原状回復の対象になるものと考えられます。ただし、原状回復は入居時点で有していた設備の価値を回復されるもので、ガイドラインと設備の設置時期や経過年数を考慮すると当該設備の交換費用全額を借主に求めることはできません。最新の設備に交換することは物件の価値を増加させることで当該価値の増加分は大家さんが負担すべきこととなります。実際の費用については、大家さんと借主がそれぞれの程度負担することが公平かつ合理的な検討する必要があることを留意しましょう。