

設備故障に素早く対応、家賃減額を防ぐ

設備保証 特集

2020年4月の民法改正で設備故障などに伴う家賃減額の規定が定められた。管理会社やオーナーは部屋内の住宅設備に対してこれまで以上に気を配る必要がある。今回の特集では、家賃減額を予防し設備トラブルなどに対応する設備保証サービスを提供する4社を紹介する。

設備保証サービスは、保証サービスのニーズは住宅内の設備トラブルが広まっていくだろう。起きた際に修理交換費用の補償を受けられたり、素早く対応できるというメリットがある。壊れた設備を放置していると家賃を減額請求される恐れがあり、迅速に対応することは安定した収益を得るために重要となる。

トラブル発生から復旧対応を行うまでの免責日数や賃料の減額については、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（東京都千代田区）が「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を策定している。管理会社やオーナーはガイドラインを目安にした対応が求められる。暮らしやすい住宅を提供し入居者満足度を高めるためにも、設備

改正民法611条（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等）

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。

最長20年間の保証 アレックスにサービス提供

TEPCO i- フロンティアズ



TEPCO i-フロンティアズ（東京都千代田区）小磯泰樹副社長（39）

東京電力エナジーパートナー（東京都中央区）の子会社であるTEPCO O i（テアコ・アイ）フロンティアズ（東京都千代田区）が提供する

貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン

状況	賃料減額割合	免責日数
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5000円 (1カ月あたり)	3日
テレビなど通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

出所：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」から抜粋

住宅設備保証サービスは、築年数や回数に制限がなく、最長20年間の保証が大きな強みだ。採用している管理会社の規模は、約数百戸から数万戸まで多岐にわたる。8月に提携を開始したアレックス（同）では、「タウン住宅設備保証」という名称で、アレックスの管理する賃貸オーナー向けに提供。オーナーは月額制の三つのプランから選ぶことができ、エアコンやドアホンを含む七つの設備を網羅したプランも用意している。どのプランでも、保証期間は最長20年間で、10万円（税込み）までに相当する修理・交換役務が保証範囲となる。

アレックスがTEPCO O iフロンティアズのサービスを導入した背景には、保証期間の長さやオーナーのニーズに合わせて柔軟にプラン設計ができる点にある。TEPCO iフロンティアズは住宅設備保証に加え「あんしん緊急かけつけサービス」「近隣トラブル解決支援サ-