

賃貸修繕費の保証共済

三好不動産

不動産仲介・管理の三好不動産（福岡市）は、賃貸マンションなどの退去時に発生する修繕費を保証する共済サービスを始める。「敷金ゼロ」をつたった賃貸物件も増えるなか、物件所有者（オーナー）の修繕費用負担が高まっていることに対応。突発的な修繕費負担のリスクを低減することで、オーナーの経営を支援し、管理や仲介取引の増加につなげる。

オーナー向けに組合 退去後の負担軽減

福岡県から10日までに「組合」を設立した。退去共同事業認可を取得、「スマイルあんしん共済協同組合」的にした共済協同組合

修繕費負担をオーナー同士で分担する



は、九州では初めてという。三好不動産のほか、グループで不動産管理を手掛ける「ミヨシアセットマネジメント（同）」とベン（同）、サンコーマネージメント（同）の4社が組合に加盟した。

同組合を利用したい賃貸物件オーナーは、まず三好不動産などと修繕保証の委託契約を結ぶ。三好不動産などは同組合と共済契約を締結し、入居者の退去後に多額の修繕費用が発生し、オーナーの収益が圧迫されるリスクを抑える。

オーナーが三好不動産などに支払う委託手数料は原則、1平方メートルあたり月額80円とする。例えば、広さ25平方メートルのワンルームマンションの場合、オーナーは手数料として月額2000円を支払う。契約後2カ月が経過した物件は保証範囲内であれば、工事費用が高額になったとしても同組合がすべて負担する。

退去時の修繕を巡っては、オーナーと入居者の間で、どちらが費用を負担するかトラブルになることが多かった。こうした状況を踏まえて、国土交通省が1998年に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をまとめ、経年劣化や日常生活による汚れやキズ程度なら入居者は原状回復義務を負わないというルールが普及している。

ガイドライン策定後、オーナーが修繕費用を負担するケースが増えており、最近では「敷金ゼロ」をアピールして入居者を募集する賃貸マンションも増えている。

ただ、入居者が立て続けに退去すると、財務基盤が弱いオーナーだと物件の修繕費を負担できず、一時的に貸し出しができない状況に陥ることがあった。

（三島大地）