

今月のテーマ

賃貸物件における設備の寿命・耐用年数について

大家さんが賃貸物件を末永く運用していく上で、気がかりなのが居室内の設備の寿命です。こちらでは、代表的な設備の耐用年数についてご紹介いたします。

【換気扇】

換気扇の法定耐用年数は15年ですが、製品の寿命は一般的に10年前後とされています。プロペラファンタイプの場合は換気扇本体が他の設備機器と比べて安価なため、故障した場合は修理せずに本体ごと交換するケースが主流です。シロッコファンタイプ(いわゆるレンジフード)の場合は本体価格が高額なため、修理を選択するケースが多いですが、メーカーの部品保有期間は生産終了後より6年もしくは10年程度とメーカーによって異なり、故障しても修理不可能な場合があります。

【エアコン】

エアコンの法定耐用年数は家庭用で6年、業務用で13年～15年となっています。
※業務用の場合、能力が22kw以上ならば15年、22kw以下ならば13年
一般的にエアコンの寿命は10年程度です。メーカーの部品保有期間は生産終了後より10年となっているため、故障しても修理不可能な場合があります。

【給湯器】

給湯器の法定耐用年数は6年です。一般的にガス給湯器の寿命は10年程度、電気温水器の寿命は10年～15年程度とされています。メーカーの部品保有期間は生産終了後より10年となっているため、故障しても修理不可能な場合があります。

【インターホン】

インターホンの法定耐用年数は6年です。一般的に戸建住宅向けインターホンの寿命は10年程度、集合住宅向けインターホンの寿命は15年程度とされています。メーカーの部品保有期間は生産終了後より7年となっているため、故障しても修理不可能な場合があります。

【浴室乾燥機】

浴室乾燥機の法定耐用年数は6年です。一般的に浴室乾燥機の寿命は10年程度とされています。メーカーの部品保有期間は生産終了後より6年もしくは10年程度とメーカーによって異なり、故障しても修理不可能な場合があります。

設備が故障した場合、修理もしくは交換のいずれかを選択することになりますが、そこで重要なのがメーカーの部品保有期間です。メーカーの部品保有が終了していると、必然的に修理できず交換せざるを得なくなります。また、賃貸借契約中の設備故障の場合は大家さんや管理会社は入居者に対して迅速な対応が求められますが、シーズンによっては迅速に設備の交換や修理を行えないことがあります(具体的には夏季のエアコン、冬季の給湯器)。賃貸借契約中の設備故障を避けるため、物件が空室になったタイミングで耐用年数が超過している設備の交換を行うことが、その後のトラブルを回避することに繋がります。

(伊藤健太)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281

