



サポート通信

発行元 (株)アーバン企画開発 顧客サポート課
電話：044-969-2015 FAX：044-589-4064

17日間に亘るオリンピックが余韻を残したまま終わり、暦の上では季節は秋に近づいておりますが、皆様いかがお過ごしですか。天候は快晴続きではありますが、連日酷暑が続いており、体調管理が大変な時期とも言えます。8月はお盆休みがあり各店舗でも若干、来店数への影響はあったものの、サマーキャンペーンや、リノリースを施したお部屋への反響が多数あり、前年を上回る来店数となりました。現在、各店舗では空室撲滅を第一の目標として対策を強化しておりますので、オーナー様でお気づきの事などありましたら、何なりとお申し付け下さい。また、オーナー様の自主管理などでお困りの事がありましたら、どんな事でも、ご相談に乗りますのでお気軽にお申し付け下さい。



第5回 セミナーのご案内

オーナー様向けセミナーを開催致します！

- 開催日：平成24年10月30日(火)
- 会場：新百合ヶ丘21(トウインテック)ホール 第2会議室
- 交通：小田急線「新百合ヶ丘」駅徒歩2分
- 時間：14:00～16:40
- 参加人数：30名様
- セミナー内容：第一部 「リノリースを味方にした安定経営！！成功事例とその仕組みとは？」
第二部 「保険を使った相続対策と長期修繕費用の積み立て！！」(予定)

お申込み・お問合せは
顧客サポート課まで！
TEL:044-969-2015
FAX:044-589-4064



東京地裁で初の「更新料有効」判決

「消費者団体の訴え退け、大手仲介会社が勝訴！」

朗報！

消費者団体が、賃貸大手のM社（東京都千代田区）を相手に、①契約書に記載してある更新料を定めた条項と、②契約終了後に明け渡しが遅延した場合の損害賠償額の予定を定めた条項が消費者契約法に該当し無効として訴っていた裁判で、東京地方裁判所は7月5日いずれの請求も棄却した。東京地裁で更新料が有効と判断されたのは初めてで、これまでも東京地裁が更新料に関して有効との判決は出してはいたが、何れも個別案件についての更新料を問うものであった。今回はM社が使用する賃貸借契約条項の差止請求をおこなったもので、これが東京地裁で初めて有効と判決が下され、我々賃貸仲介会社にとっても、更新料のみならず遅延損害金の有効性が認められ契約上の有効性が認められる事案となりました。裁判での争点と結論は以下の通りです。

争点①：更新時支払条項が消費者契約法に該当し無効か？

結果：賃貸借契約書に具体的に記載されており、かつ賃貸人と入居者との間で明確な合意が成立していると判断できる。また契約期間2年で更新料1ヶ月分の更新料も高額すぎないと判断された。

争点②：明け渡し遅延損害金（倍額賠償金）は消費者契約法に該当し無効か？

結果：入居者が明け渡しを履行しなかった場合にのみ発生するので、不合理とは言えない義務の履行を促進するという意味からも相応である、と判断された。



リフォームとリノベーションの違い

リフォームとは、今あるものを解体し間取りを変更し、またキッチン・お風呂・洗面化粧台・便器などの住器等も取替えし古くなったものを新しく交換していく方法をいいます。一方、リノベーションは、現在のものを生かし、古いものは表装の化粧直しをして間取り・住器等は極力生かし家主様の投資額を削減すると共に賃料アップして即満室になり再生させる事をリノベーションといっています。



完全予約制！



すぐ決まる！
お部屋を見てくださいませんか？

見学殺到！
随時内覧 募集中！
お問い合わせはコチラ
044-969-2015

リフォームの欠点は投資額が大きい場合が多く入居者のことを考えたお部屋作りではなく、当たり前のお部屋を普通に作るといった発想になり投資(リフォーム)しても入居が決まらないことが欠点です。反面リノリースが考え出すリノベーションとは投資コストと回収期間、利回り、満室になる日付を明確にし、また市況分析・競争相手のリサーチをします。お部屋作りのコンセプトは10人中9人に嫌われるお部屋作りで満室経営と、万人に受けるのではなく特定の入居者様に絞ってリーシングのフォローまでしております

満室御礼リノベーションを取り入れた結果

家賃が
アップした

入居者層が
変わった

即入居が
決まった

入居年数が
長くなった



ひかり菜園日記

平成24年8月10日の菜園



この時期は成長が著しく、昨日までまだ青かったトマトが今日は真っ赤になっていたり、やせ細っていた胡瓜が異常に大きくなっていたり、成長の早さに目を見張ります。日当たりが心配で半区画をジャガイモ畑にしたら、大当たり！大収穫！隣の区画のおじいちゃんに「凄いね！」と褒められました。炎天下、畑の野菜はたっぷりの水分を含んでおり、自然の摂理に今更ながら驚かされています！

噂の不動産鑑定士



不動産鑑定と資産コンサルティングを担当しております鑑定士の田中です！

先日、国土交通省から、『平成25年度地価公示鑑定評価員』の任命を受けました。

評価の担当エリアは相模原です。不動産鑑定士が行う評価業務のなかで、公的評価は、非常に重要な業務の一つです。『地価公示』は【地価公示法】に基づき実施されるもので、公的評価の代表的なものであり、みなさまもよくご存じである「相続税路線価」「固定資産税評価」の基礎となる評価です。



今、話題の「シェアハウス」ってご存知ですか？

2011年のリクルートの調査結果によると、1人暮らしでシェアハウスに「関心、興味あり」と回答した方が全体の33.9%ありニーズの高さが伺えます。以前は外国人を対象とした簡易宿泊施設のイメージが強かったが、ここきて何故、人気が出てきたのか？調査結果によると「入居者間の交流」「コスト」の2点を挙げた方が多かったそうでシェアハウスは、入居者各々が個室でプライバシーを保ちながら、共用キッチンやリビングなどで入居者同士のつながりも楽しめるスタイルになっており、現代人に大きく欠けている、人と人のふれあいを最も重視した生活様式になっています。しかし、一方契約後のトラブルも急増しており、ゴミ出しや共用スペースの使い方、掃除、生活音などをめぐってのトラブルもあるので、入居規約をしっかりと作り、熟知させる必要があります。楽しさも共有できるシェアハウスは今後の広がりが楽しみです。コストも掛からないという所も魅力の一つとなっている今、通常賃貸との比較は避けられません。



	好む理由	嫌な理由
1位	家賃が安い	とにかく嫌
2位	他人との交流	台所、トイレ等共同で使うのが嫌
3位	初期費用が安い	プライバシーが無い

マーバンスタッフのペット紹介

飼い主に似てますか〜??