



サポート通信



発行元 ㈱アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：045-540-7236 F A X：045-540-7246

日に日に秋が深まり、枯れ葉が風に舞う季節となりましたが、オーナーの皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます！10月は大型台風の日本横断が二度もあり冠水や水害、予期せぬ火山の噴火も発生し暗いニュースが続きました。



度重なる災害の影響からか、これまで賃貸借契約において契約者が関心を示さなかった、地域の避難場所情報や、物件が土砂災害警戒区域や津波災害区域に指定されていないか等の質問が以前に比べて増えてきました。宅建業法では、契約前にお部屋に関する重要な事項を、宅地建物取引主任者が説明する事になっていますが、入居前に恐怖心をあおらない様にしつつも、関心は持ってもらうように説明を心掛けています。10月～11月に入り第二の繁忙期シーズンに入ってしまったので、建物巡回時には敷地内で危険な箇所がないか等、注意深く点検も行っていきますので何かお気づきの点などありましたら、お気軽にご相談下さい！



「入居者があったら良い」と思うオーナーによるサービス！ 「リクルートSUUMO調べ」

アンケート結果！

～家主に求める不在時の荷物預かりサービス～

不在時の宅配便など荷物の一時預かり

自転車や電動自転車の貸し出し

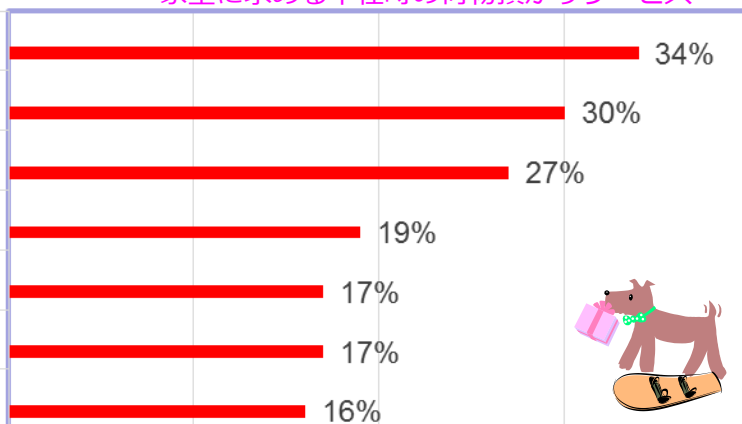
トランクサービス

キャンプ・BBQ用品の貸し出し

子育て用品の貸し出し

得意な事を教えてくれる習い事教室

スポーツ用品の貸し出し



リクルート住まいカンパニーが6月に行った「賃貸住宅居住者の交流意向調査」で賃貸ユーザーが望むサービスの上位7項目となっています。トップはネット通販が普及した現在、不在時の荷物の受け取りサービスは大きなメリットの様です。2位を見ると、自転車・電動自転車の貸出となっていて20代～30代のポイントが高い様です。3位では持ち家に比べ狭い賃貸住宅は収納力不足に見舞われている方が多い為、普段使わないキャンプ道具やレジャー用品、季節ものの衣類などを預かってあげる事は居住者の趣味や世代を問わず満足度を上げる効果がありそう。そんな余分なサービスも入居者困り込みの手段と言えます。今後は居室だけでなく住み心地とサービスも比較される時代に向かっています。

リニューアル事業部よりお知らせ

先日、総合住宅設備機器を取り扱っている、タカラスタンダード株式会社のショールームの見学に行ってきました。最新のキッチン・洗面化粧台・浴室等の展示がありました。

その中でも、今回特別価格でご案内して頂けることになったのはシステムキッチンです。古くなってきたブロックキッチンを交換する際に、システムキッチンに切り替えることで家賃upできるひとつのポイントになります。キッチン以外の設備についても、様々なご提案をさせていただければと思いますので、是非当社リニューアル事業部までお気軽にお問い合わせください！



見学・提案・見積り 無料で
☎044-951-2381まで
お気軽にご相談下さい♪



日本全国の空家物件を即満室にできる企業集団

保証会社の立替があっても、建物明け渡しは有効か無効か？！

～平成25年大阪高裁判例・平成26年最高裁上告棄却～



賃貸人が部屋を借りる際、今や常識になりつつある保証会社の存在。それは少子高齢化や核家族化、民法改正等と進んでいく中で今以上にはなくてはならない存在となると言われています。そんな保証会社が賃借人の家賃債務について保証する契約を締結し、賃借人の賃料不払について保証債務を履行した場合、賃料不払を理由に契約解除ができるのか？といった問題があがっていました。

平成25年大阪高裁判決は「保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払いという事実在省長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因の発生を妨げるものではない」という判旨でした。またこの判旨を受けて賃借人は上告及び上告受理申し立てをしましたが、平成26年最高裁判決により、上告棄却及び上告審として受理しないとされ、判決が確定しました。これは今後の保証委託契約にも大きな一石を投じた判例と言え、賃貸人のオーナー様や我々、管理会社にとっても朗報となる判決と言えます。色々なオーナー様から、「今は昔と違って・・・」という言葉をよく耳にしますが、この案件そのものも本来、支払う期日内に賃借人が賃料を支払っていれば起こりうる裁判ではなく、常識的に保証会社が代位弁済を永遠に繰り返す訳もなく、追い出されることは予想がつくものです。それを正当化していく賃借人の常識感が信じられない気がします。現在、管理物件の90%以上が保証会社加入を義務付け、万が一、悪質滞納が続く場合は保証会社と連携の上、契約の解除を行う場合がありますが、可能な限り正常な支払軌道に戻し継続入居して戴くことを、前提としています。消費者保護が手厚くなるご時世、オーナー様や管理会社にとってもあらゆる規制が厳しくなっていきますが、そんな中、今回は一般論が判示されたことは我々にとって喜ばしい事と捉えています！



アーバン・ボウリング大会 2014

去る10月29日に第1回アーバン企画開発、ボウリング大会を実施しました。参加人数62名、各レーンで白熱した激戦を繰り広げ、終了後は懇親会へ！さて、優勝者、優勝チームは？

1レーン



2レーン



3レーン



4レーン



5レーン



6レーン



7レーン



8レーン



9レーン



10レーン



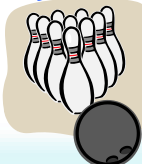
11レーン



12レーン



打ち上げパーティー
表彰式！！



優勝者



管理受託課 木村

優勝チーム



賃貸管理課チーム

