



サポート通信



発行元 (株)アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：044-932-6015 F A X：044-932-6016

寒さが一段と厳しい季節になりましたが、オーナー様におかれましては益々ご清祥の事とお慶び申し上げます。1月に入り、賃貸各店舗もお部屋探しのお客が増えており、昨年末から繁忙期への突入の兆しを感じております！しかし、例年の事ですが今年の繁忙期は昨年以上に早く終了してしまうらしい・・・という、冷やかな予測も囁かれています。



その理由は、年々部屋探しの学生の数が減少している事や、1月～2月に来店された顧客を数社で取り合いになるので、値下げ交渉や条件交渉が激化し、初来店日に成約させるパターンも再来のない理由の一つです。契約締結も先行して行われる為、オーナー様にとっても安心と言えます。(＊契約開始日を早めに設定し入居日までフリーレント付き契約が前提。)そんな早期契約形態が増えてきた事もあり、3月には全体的に動きが鈍くなるのでは？との業界予想です。



いずれにせよ、早期に空室対策をする事によって、募集期間の確保や自社・他社の客付協力業者含めて情報の周知が拡大できますので、引き続きこの繁忙期も全社一丸となって取り組みたいと思っております。何かお気づきの事がありましたら、遠慮なくお申し付け下さい。



「事故物件」であることを告げずに契約した家主に **賠償命令！！**

少子高齢化が進んでいく中で、賃貸の入居者も高齢者の一人暮らしが年々、増加傾向にあります。以前、弊社のセミナーでも孤独死問題を取り上げ、実際に管理物件で起きた事例をお話しさせていただきましたが、実際に物件で事件・事故が起こった場合、それを再募集の際に告知するか？しないか？オーナー様にとってはかなり頭の痛い問題となってきます。一昨年、神戸地裁は室内で入居者が自殺した可能性が高い部屋である事を新入居者に告げずに契約した家主（職業：弁護士）に対し、104万689円の損害賠償額を支払うよう命じた判決が出ました。

新入居者はその事実を知る事なく契約し、入居から2年後に近隣住人よりその事実を伝え聞き、契約を解除。その後、家主を相手に訴訟を起こしました。

説明義務を怠った場合、契約や転居に伴う費用がすべて損害として認められればかりか、この事案は賃料の4ヶ月分の慰謝料や弁護士費用までもが認められており家主の説明責任が徹底追及された事例と言えます。被告である家主は、明渡しや残置物の処理は業者に任せた為、自殺があった事実は知らなかった・・・との弁解をしていたようですが、否認されたのは言うまでもありません・・・。



リニューアル事業部よりお知らせ

先日、当社がリノベーション事業において加盟しているフランチャイズ本部にて「第二回リノリースCLUB全国大会」が福岡で開催されました。全国のリノリースCLUB加盟店が集まり、売上ランキング・着工件数・リノベーション甲子園お部屋人気コンテストなどの各賞の表彰が行われました。

全国で81社194店舗（平成26年10月時点）の加盟店がある中で、当社もリノリース提案を積極的に行った企業として見事「奨励賞」を受賞することができました！

今後も、より良い不動産経営を実現させるため、オーナー様の収益アップ・支出削減に繋がるよう、賃貸物件の空室解消の為に家賃保証をつけたリノベーションである「リノリース」を積極的に提案していきたいと思っております。空室対策でお悩みのオーナー様、税金対策でお悩みのオーナー様、相続税対策でお悩みのオーナー様はぜひ当社リニューアル事業部までお気軽にご相談ください！



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♪

猫の餌付けトラブル ～マンション敷地内の餌やりだったらどう対処するか？～



今や社会問題化されつつある野良猫への餌付けについて、賛否両論あるかと思いますが、賃貸マンション敷地内での餌付けとなると、様々な問題を引き起こしてしまいます。今回は当社管理物件で実際に起こった事例を取り上げてみました。

■川崎市のとあるマンションの入居者から、マンション敷地内（駐車場や廊下）に猫の糞がよく撒かれていて悪臭がひどい、猫が廊下や駐車場にいて子供が怖がる・・・等の苦情が入りました。このマンションは以前から同じクレームを何度か受けていて、現地調査にも行っていた経緯があり、入居者の中に餌やりをしている情報もあったため、早速、入居者全員に注意喚起のチラシを配布することにしました。住人に聞き取りをしてみると、いつも同じ猫との事なのでマンションを縄張りにしている野良猫という事が分かってきました。

配布後、すぐに二世帯の入居者から反論の連絡が入りました。言うまでもなく野良猫に餌やりをしていた方で、言い分としては「昔から住み着いている猫なので可愛そう」「だいぶ弱っているのでもいいのでは？」との思いから、以前から餌やりを続けているとの事。

当社としても、管理をしている以上、マンションの敷地内が猫の被害でひどい状態になる事は阻止しなければならず、かつ住人が安心して暮らせる環境を提供しなければならない、という事を再三ご説明し、お二人の方にご理解戴きました。その為、そこから対策を取る事にしました。

まず多摩区役所に相談した所、役所の方から猫よけの超音波を無料で貸し出してくれるという事になり敷地の2ヶ所に設置しました。同時に特殊な臭いで猫を寄せ付けない忌避剤を敷地外側に散布し、様子を見る事にしました。そうそう簡単には撃退することは出来ない事は分かっていましたが、定期的な忌避剤の散布と入居者への訪問などを繰り返し、クレームから3ヶ月が経過した所でようやく猫被害の兆候もなくなり、猫の姿も見られなくなりました。今回は猫の数が一匹という事と、短期間に継続的に対応した事が功を奏したのかも知れません。



超音波
ガーデンバリア

猫の餌付けについては、平成22年5月に東京地裁で、集合住宅の自分の専用庭で外猫に餌やりをしていた人に対して、同じ集合住宅の住人から「猫の餌やり禁止」と「猫の糞尿被害による損害賠償請求」を求め、原告側の主張が認められたという裁判事例も出ておりますので、賃貸住宅での餌付けトラブルの今後の指針になると言えるでしょう。今回のトラブルでは住人の餌付けが問題となった事例でしたが、賃貸住宅という枠を除けば、餌付けだけでなく、猫責任（排泄、病気、不妊手術）も併せ持つというモラルの重要さを考えさせられる案件でした。

記：崎間

1月の社内イベントアルバム



27期下期成果発表会
代表,三戸部からの言葉。



内勤部門・成果発表会
上期の成果と更なるサービスの向上を図る為の方針を
発表しました！



営業部門・成果発表会
上期の成果と繁忙期に向けて
の計画と方針を発表！繁忙期
は一致団結を誓いました！！



センター南店営業
石井の24才のバ
ースデー祝いを店
舗にて！



リニューアル課
三戸部浩史の
37才のバースデー
祝いを店舗にて。



←上期を終えてセン
ター南店で社員食事
会を開催！！