



# 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

少しづつ春の訪れを感じさせる今日この頃ですが、オーナーの皆様には於かれましては益々ご清祥の事とお慶び申し上げます。九州地方では既に2月に春一番が吹いたようですが、関東では例年並みの3月中旬くらいになりそうですね。春一番の吹いた2~3日後は気温が下がる(寒の戻り)と言われているので、体調の管理にくれぐれもご注意ください。



さて、2月の賃貸の動きですが、さすが繁忙期だけあって週末ともなると各店舗はお部屋探しのお客様で混雑している状況です。今年の特徴は動きのある物件とそうでない物件の2極化に分かれています。現在のお部屋探しの傾向はお客様自身でインターネット等により物件を絞り込んでから来店されるパターンが多く、エリアの相場と比べてどうか？競合物件同士と比較してどうか？自分の引越し事情の時期に合ってるか？等々幾つかのハードルを超えた物件にご案内が集中するという傾向にあります！他の物件に負けない物件アピールを常に意識し、繁忙期も賃貸事業部は引き続き頑張ります!(^^)!



## ■深刻な滞納問題！！ さて、3ヶ月滞納で部屋の鍵の強制交換ができるか？！



アパートを契約したAさんの契約について、自主管理をしているオーナー様からのご相談です。

家賃は前月末までに当月分を振り込む契約になっている賃貸借契約において、2014/12/5入居の時点で12/5~12/31の日割り家賃は受領済み。しかし、1月末は支払いなし。2月末も支払いなし、3月に入っても振込みがない場合は、オーナー様から鍵の強制交換を実施する旨を通知したいとのことのご相談が入りました。この入居者の紹介を受けた仲介業者から入居者に連絡を入れて貰ったところ「振込みを忘れていた。」との事で入居者に悪気はなさそうな回答だったとの事。契約書上も家賃の延滞に対する罰則規定として「家賃を滞納した場合は契約解約事項となる」という条項があり。

さて、滞納する入居者に対するオーナー様の鍵交換は正当な行為とみなされるのか？



**弁護士の回答：**裁判手続き及び強制執行によることなく、鍵交換によって賃借人の占有を排除した場合、法律上禁止されている自力救済に該当するため、オーナー様が損害賠償を負うこととなります。また、このような鍵交換を手伝った管理会社も損害賠償責任を負う可能性もあります。なお、自力救済の禁止は法律上の大原則ですので、仮に契約書に「3ヶ月滞納した場合は、賃貸人は賃借人の承諾を得ることなく、鍵の交換ができる。」等と記載されていたとしても、その規定は無効ですから鍵の交換を行うことはできません。

上記の見解となり、オーナー様の鍵交換は法律上、やってはいけない行為となります。滞納問題については、早い対応が必要となりますので、自主管理等の滞納でお困りの場合はお気軽にご相談下さい！！

## \*リニューアル事業部\*

## リノリース導入事例

古くなってきた物件をリノベーションしませんか？家賃upや工事完了後短期間での入居を決めていくためには、様々なデザインやアイデアを取り入れて、他物件との差別化を図っていくことも必要です。お部屋にあったデザインをご提案していきますので、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 無料です  
☎044-951-2381まで  
お気軽にご相談下さい♪

川崎市宮前区神木本町 築年数：31年  
相場より7000円UPし、工事中に入居者決定！

# お部屋の空室対策 室内装飾編！

私たちが空室巡回して頑張ってます～！

顧客サポート課メンバー



小泉

秦

甲斐

久米

広川

～わずかな費用でイメージUP～  
生活をイメージしやすいと評判です！



アクセントフロアー

アクセントクロス



## 新入社員のご紹介

どうぞよろしくお願ひします！



コンサルティング事業部  
いしかわ ゆういちろう  
サブリース課 **石川 雄一朗**

オーナー様のお悩み解決に向けたご提案ができるよう、一つ一つに真摯に向き合います。オーナー様・入居者様双方にご満足頂ける管理を目指して努力します。



コンサルティング事業部  
なかたに りょう  
管理受託課 **仲谷 亮**

オーナー様や入居者様にとって、良き相談役になれるよう誠実に対応致します。一生懸命サポートさせていただきますのでお気軽にご相談ください。



リニューアル事業部  
かねた たかし  
**兼田 高志**

一日でも早くお客様にお部屋をお見せできるよう、現場の管理を務め無事故で工事を行います。どうぞよろしくお願ひ致します。

Happy Birthday!

## 2月の社内イベントアルバム



代表の三戸部の♡オのバースデー祝いを開催しました(^^)社員からのプレゼントや特大のケーキを囲んで皆で乾杯！！

for you ♪



顧客サポート課 アフター係の笹井はバレンタインデーに手作りチョコを皆にプレゼント！美味しく頂きました♪



代表の三戸部は香川県栗林公園（東京ドームの1.3倍）に行ってきました！こちらではもう梅の花が6分咲きです❀（2月中旬撮影）



コンサルティング事業部をリニューアルしました！オーナー様もぜひお立ち寄りください！



毎月1回行う営業のロープレ研修。賃貸成約のために頑張ってます！