



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 FAX：044-932-6016

寒さ厳しき折、皆様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。1月中旬頃から厳しい寒さが続いており、東京都心では先日の大雪による最深積雪が27cmで、観測史上7位の記録となり、1969年の30cm以来45年ぶりの記録だったようです。事前に大雪情報はあったものの、いざ都心で大雪が降ると、交通機関は麻痺し、港北区の一部では停電となり一時は大混乱となりました。しかし大きなトラブルもなく、翌日からは除雪作業を開始致しましたが物件によってはオーナー様にもご協力いただいたところもあり、お陰様でスムーズな対応ができました。誠にありがとうございました。

各エリアの賃貸店舗も繁忙期に入り、混雑してまいりました。今シーズンも毎年言われているように、部屋探しの動きが速く、3月中旬頃には、動きが止まるのでは？と懸念されています。情報サイトSUUMOの調べによると、学生の場合は部屋探しを1日～10日の間で決める人が全体の53%という結果がでており、来店の際の物件情報やご案内の際の部屋の印象が大きく成約を左右する、と言っても過言ではなさそうです。退去情報から募集が開始されると言う事を肝に銘じ、全力を尽くして頑張っていきます！



「空室対策」か「退去抑制」かで変わる設備ランキング！

下表はリクルートSUUMOが調査した、賃貸物件の入居者が部屋探しの際に必要なとして「必要設備」と、現在、入居中で満足している「満足度設備」をランキングしたものです。この2つを並列で比べると、前者は「空室対策」に参考となり、後者は「退去抑制」に効果的という所が同じ設備ランキングでも大きな違いになっています。

	入居決定時に必要な設備	現在満足度の高い設備
1位	エアコン付き	24時間ゴミ置き場
2位	TVモニター付きインターフォン	TVモニター付きインターフォン
3位	追い焚き機能付き風呂	無料インターネット
4位	温水洗浄便座	Wi-Fi
5位	宅配ボックス	浴室換気乾燥機
6位	24時間ゴミ置き場	トランクルーム
7位	浴室換気乾燥機	二重サッシ
8位	ディンプルキー	家具・家電付き
9位	Wi-Fi	エアコン付き
10位	無料インターネット	宅配ボックス

レポートによると物件が空室を抱えていれば、表左の入居物件決定時に必要だった設備が参考になり、そこまでの空室ではない場合は、表右の満足度を参考にしてはとの見解です。

当然の事ながら、満足度をUPさせる事で入居後長く住んでもらえる確率が高まるからです。

入居決定時に必要な設備で、ここ数年で上昇しているのは「TVモニター付きインターフォン」「宅配ボックス」「Wi-Fi」のようにネットへの対応やセキュリティ関係が伸びています。総務省の情報通信白書の中でも、ネットショッピングの世帯利用率は過去約10年間で全年代的に上昇している結果を見てもらうべきです。

また、現在満足度の高い設備は以下3つの傾向となっています。

- ①お得感（無料インターネット・家具家電付き・エアコン付き）
- ②スペースの有効活用（24時間ゴミ置き場）
- ③住宅性能（二重サッシ）

昨今の賃貸物件はリノベーション等の再生市場の広がりもあり、価格競争だけでは成約とならない時代に入ってきました。多種多様な入居者属性に物件の特徴をどのように作るかが、生き残りの分かれ目になりそうです。

施工例



リニューアル事業部よりお知らせ

限定数5部屋でご提供いたします！



上記の人気上位にありますTVモニター付きインターフォンへの交換。温水洗浄便座への交換、さらにキッチン換気扇の交換を大特価の1部屋98000円（税別）でご提供いたします！もちろん標準工事費用込みです。こちらは繁忙期2月28日までにリニューアル事業部へお申込みいただいた方の先着順とさせていただきます。オーナー様入居キャンペーンのため、限定数5部屋でご提供です。ぜひお待ちしております。

商品例



通常価格 ¥145,000

衝撃価格
¥98,000(税別)

商品は実際と異なる場合があります。クロスなど別途張替え費用が発生する場合があります。現地確認後に見積を提示いたします。

詳細やお問い合わせはお気軽に♪
リニューアル事業部:045-948-4570

不動産トラブル事例「賃貸借終了後、貸主による残置物の搬出処分」は認められるか？

■トラブル概要 (東京高裁・平成3年1月29日判決)

契約書に「賃貸借契約終了後、借主が建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の規定がある賃貸借契約において、貸主が借主の賃料滞納を原因として契約を解除し建物に存在した借主所有の動産類を搬出、処分したことから、借主が、貸主に対し違法な自力救済であるとして不法行為に基づく損害賠償を請求した事案です。

■裁判所の判断

裁判所は以下のように、貸主の行為は不法行為に当たるとして、借主の請求を認めました。

- ①建物は依然として借主が占有していたものであるから、貸主の行為は、不動産に関する借主の占有に対する違法な侵害でありかつ残されていた動産に対する借主の所有権を違法に侵害するものであることから、いわゆる自力救済に該当する
- ②契約書中の規定内容は、本件建物内容は、本件建物についての借主の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出処分(退去後の処分等)について定めたものと解するのが賃貸借契約全体の趣旨に照らし合理的であり、借主の占有の侵害を伴って行つたものまでを許容したものと解する事はできない
- ③貸主の行為は建物の占有に対する侵害を伴って行われたものであるから、契約の存在により違法性がなくなるものではない。

上記の内容から見ての通り、貸主の行為は借主の占有を侵害するか、しないかが大きなポイントになっております。2020年4月から施行される民法改正による「連帯保証人の保証額の上限」取り決め等の影響も受けて、滞納トラブルは増加傾向になると予想されますので、自主管理物件の借主への対応は注意が必要になってきます。



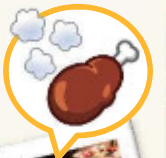
1月のスタッフアルバム



大阪でその躍進ぶりが期待される「宅都ホールディングス」を見学して来ました！



仕事後に社内フットサル大会を開催しました！協力会社の皆さんも参加していただき、良い汗を流しました！



網島店の慰労会を開催しました！美味しいお肉をたらふく食べて元気モリモリ！



事業部長メンバーで新年会をしました。2018年も頑張ります！



リニューアル事業部
1月度 MVP

今月の受賞は
金城です！



顧客サポート課の岡部は先輩社員(平野)よりレクチャーを受け日々勉強しています！



大雪の朝、辺り一面真っ白になった街中で、大量の雪を除雪しました！



向ヶ丘遊園店の石田はホームページパートナーの「いえらぶ」担当者との打ち合わせを定期的に行っています！

弊社の忘年会後、リニューアル事業部の課員を集め、涙を流すほどの感動的な二次会を開催したことを表します！これからも更なる感動を与えるような活動をお願いします(^^)



賞品はじゃがりこ！



新百合ヶ丘店の高橋は父とのディナーで美味しいお酒を楽しみました♪



顧客サポート課の平野は代々木公園のイルミネーションを見に行きました！



網島店の山浦は台湾へ行って来ました。写真は九份の街並みです♪



顧客サポート課の久米は家族で串カツを食べに行っていました！



顧客サポート課の秦はお正月に家族で成田山へ初詣に行きました！