



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 : 044-969-2015 FAX : 044-955-5415

いよいよ長かった梅雨が明け、本格的な暑さがやってきました。7月中旬までの日照不足から一気に30℃超えの猛暑の到来を早めに警戒しなければなりません。管理物件にお住まいの入居者の健康状態も危惧しつつ、かつエアコンの修理依頼の分散化を図るため、エアコン試運転を促すチラシを管理物件各戸に投函する事になっておりますので、エアコン不具合による体調不良やトラブルの軽減になればと願っております。

賃貸SHOPの動きとしては各エリアで賃貸に動きがあり、春の引越しシーズン程ではありませんが、成約に至っております。その分、横浜エリアでは引っ越し予定も多く出ており、タイミングを逃すことなく、対策が急がれます。8月は夏季休暇を頂いておりますが空室のお部屋対策（点検・封水など）もしっかりと行い、かつ緊急対応についても万全にしておりますので、ご安心くださいませ。



原状回復工事は誰が負担する？！

賃貸借契約の終了にあたり、原状回復工事の負担割合の取り決めは管理会社最終の業務と言えます。かつてバブル時代は100%入居者負担という時期もあったものの、トラブルの多さに国土交通省は平成10年に一般的な基準を示したガイドラインを作成しました。続いて平成16年・23年に裁判事例及びQ & Aの追加などの改訂を行いました。昨今では、文化の異なる外国オーナーや投資家の賃貸業進出などで、原状回復工事についての質問も多くなってきました。果たして、この原状回復工事は、だれが負担すべきものなのか？を考えてみます。

質問① 入居者が壊した破損部分と経年変化のすべてを請求できるか？

⇒原状回復とは「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものと位置付けています。よって経年変化の損耗については貸主負担となります。

質問② 室内クリーニングを特約で借主負担とするように、自然損耗の原状回復を借主負担とする特約は有効か？

⇒本来であれば、室内クリーニングは通常損耗の原状回復に関する費用で、性質上は貸主の負担となる。しかし、特約の内容が一義的に明確な内容であり、かつその負担が公序良俗や信義則に反するものでなければ、借主の負担とすることも認められている。（裁判での判例も出ている。）

★原状回復のポイント

ガイドラインは、裁判所の考え方を取り入れて、原状回復は賃借人が借りた当時の状態に戻すものではないということを明確にし、原状回復を「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義している。



上記の通り、昨今は入居者の負担は入居者の故意過失の部分に限られているのが現状です。その為、負担額を予め定額制として、退去時のトラブルを未然に防ぐ工夫をしています。今後、更なる差別化を図るために、入居時の入り口と退去の際の出口がスムーズになるような、原状回復工事スキームの開拓が求められています。

リフォームスクールに行ってきました



こんにちは！リニューアル事業部です。今日はリフォーム商材店主催のリフォームスクールに行ってきましたので、そのご報告をいたします。7月17・18日と両日開催されました。建物構造の種類から建材の細かい名称まで、リフォーム営業マンとしての専門知識を深めました。なかなか賃貸では導入することがないような高機能な商品の紹介もあり、今後のリフォーム提案の引き出しを増やすことができました。日頃リフォームのご依頼は、所有されている賃貸物件のリフォーム・リノベーションのご依頼を多くいただいておりますが、近年ご自宅のリフォームのご依頼も多くなってまいりました。最新の商品を取り入れ、使い勝手を向上させて、快適な居住空間をご提案させて頂きます。



詳しいお問い合わせはお気軽に、
リニューアル事業部
045-948-4570

消費税率引き上げに伴う料金改定のお知らせ

ご承知の通り、令和元年10月1日より消費税率が8%から10%へ引き上げられることが決定されております。オーナー様に関連のある料金改定項目については下記の通りとなります。

①駐車場の賃料 ※家賃、共益費は非課税扱いの為、消費税率引き上げの影響はありません。

また、戸建賃貸などで駐車場利用料が含まれている場合も非課税扱いの為、税率引き上げの影響はありません。

②各種工事費

原状回復工事、修繕工事、大規模リフォーム工事等の各種工事は、本年10月1日以降の引き渡し分について、消費税率が引き上げられます。

③管理委託料

当社がオーナー様より頂戴している、管理料も消費税率引き上げの対象となります。

ご負担をお掛け致しますが、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

④その他

上記以外に消費税の課税対象となる料金につきまして、10月以降は新税率の10%が適用されます。

※非課税物件やオーナー様の自主管理物件につきましては、契約者へのアナウンスは致しておりますのでご了承ください。何卒、ご理解ご協力賜りますようお願い申し上げます。

* * * お問い合わせ先 * * *

株式会社アーバン企画開発 登戸本部：成田・矢部・柳川まで TEL：044-922-3711



この度、URBANマスコットキャラクター「貸します・借ります」がデビューしました！あらゆる所でお目見えすると思いますが、何卒宜しくお願ひ致します～！

URBANキャラクターがデビューしました！

第32期上期方針発表が開催されました！

1月のスタッフアルバム

全員で目標に向かい決意を新たにしました！

日本賃貸住宅管理協会より長年に亘る安定経営を表彰されました！

顧客サポート課の木村はラグビーの試合に助っ人で呼ばれ、MVPを取りました！中央で賞状を持っているのが木村です(^^)

顧客サポート課メンバーで焼肉を楽しみました！

顧客サポート課の工藤は奥さんの誕生日に家族で食事会へ行きました！ 代表の三戸部は福井へ行ってきました！ 駅前の恐竜トリックアートは迫力抜群！

レンタルあり、練習コースあり おすすめです！

総務の小泉は長女と辻堂海滨公園へ自転車の練習に行ってきました！

代表の三戸部は昭和59年4月～平成2年に大和ハウス厚木支店に在籍した管理職OB会に参加しました。60～78歳の方々です！