



今年もあとわずかとなりましたが、皆さまお変わりございませんでしょうか？
 さて、今年一年を振り返りますと様々な出来事がありました。新年早々の能登半島地震の心配な出来事から始まった1年でした。そして政治の方も、兵庫県知事の帕ワハラ疑惑からの辞職そして出直し選挙での当選、岸田内閣総辞職後の石破内閣の発足、またアメリカ合衆国ではトランプ大統領の返り咲きといった、明るい話題とはいいいがたいニュースばかりでした。その一方でスポーツ界では、パリオリンピックの日本選手の活躍や野球ではドジャース大谷翔平さんのワールドシリーズ制覇が、漫画の世界のような輝きで明るいニュースだったように感じております。また不動産業界での出来事としては、7月1日時点の基準地価が住宅地や商業地といった全用途での全国平均が、前年比で1.4%上昇して、3年連続の地価高騰となったことが印象に残り、確実にインフレ傾向が浸透してきたことが伺われます。今後もインフレ傾向が続くことが予想されますが、管理会社としてオーナー様への影響が最低限に抑えられるように精進していきたくと思います。どうぞ、新年も引き続きのご支援宜しくお願い申し上げます。



● ● ● 賃料減額ガイドラインの改定について ● ● ●

公益社団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）が、「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を公表しておりますが、2024年10月にその内容を一部改訂しました。従来、何等かの故障等により使えない期間の減額を「3,000円」など金額で提示していましたが、居室の家賃にも開きがあることから、賃料に対する割合で計算する方法を推奨しています。但しこれはあくまでガイドラインであり、突然の故障等（入居者の過失は含まず）で貸主が負担するべき賃料減額の指針であり、多額の賠償を要求された場合、正しい補填の根拠として、話し合いの基準とするものです。昨今の猛暑の影響を受け、夏場のエアコン故障の対応を従来より重くするなどになっています。

記：管理部 菅野

貸室・設備に不具合が発生



A群に該当するか確認

群	状況	賃料減額割合（日割り計算）	免責日数※2
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日



A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合（日割り計算）	免責日数※2
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	10% ※1	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

※1 発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。

※2 代替物や部品等の調達日数を考慮し、必要に応じて免責日数を調整する。

計算例

ガスが6日間使えなかった
賃料：10万円

10万円×10%×(6日-免責3日)÷30日
= 1,000円の賃料減額
(1日あたり約333円)

※免責日数とは、物理的に準備にかかる致し方無い期間を計算に含まない日数です。



リニューアル課より

協力会社会議を開催しました！

11月19日(火)にポリテクセンター関東にて協力会社会議を行いました。

原状回復工事や修繕工事において、当社が日頃よりお世話になっている協力会社様にお集まりいただき、安全対策や、トラブル・事故防止のための取り組みの共有、そして優秀成績表彰等を行いました。

これからもお客様に安全で質の高いサービスを提供できるよう、努めてまいります。

記：リニューアル課 加藤



詳細や問い合わせはお気軽に！
リニューアル課
 045-914-4581

ありがとうの気持ちを込めて！

開催しました！

2024 アーバン フェスタ

● in 第30回都筑区民まつり ●
&

● in しんゆりフェスティバル・マルシェ ●

今年も、入居者様へ日頃の感謝を込めてアーバンフェスタを開催しました！今回は横浜市の都筑区民祭り内&川崎市のしんゆりフェスティバル・マルシェ内の2回の開催となり、当社では素敵な賞品が当たるダーツゲーム&ガチャガチャコーナー、そしてリフォーム&お部屋探し相談コーナーを出店しました。

どちらの会場でも一般来場者に加えて、大変多くの契約入居者様やお客様にご来店・お声かけをいただきました！今後もより良いサービスを提供できるよう頑張っていきます。ありがとうございました！



素敵な賞品が当たったお客様
おめでとうございます！

11月のスタッフアルバム

協力業者会議の
参加スタッフで
記念撮影！



日本賃貸住宅
管理協会主催の
米国視察研修で
ハワイへ行ってきました！



大秦野カントリー
クラブで第16回
アーバンスタッフ
コンペを開催
しました！



明治記念会で開催
された日管協フォーラム
に参加してきました！



昼食でチャーハンを
食べているときに
TBSの取材を
受けました！

CS課 木村



三戸部相談役と
総務の千葉と共に
秋のイナダ釣りに
行きました♪



港北ニュータウン店 新田



リニューアル課 中塚



ポストに付いた汚れも
細かく落としてます！

息子の保育参観に
行ってきました♪

冬季休暇のお知らせ

冬季休暇 12月28日（土）～ 1月4日（土）

※部署により休暇期間が前後する場合がございますので、詳細は各担当者までお問い合わせください。