2025年12月1日　（第174号）

URBAN サポート通信

発行元
アーバン企画開発グループ
サポート通信編集委員
電話：044-922-3710
FAX：044-922-3713
HPはこちらから

寒冷の候、皆様におかれましてはますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
今年も残りわずかとなりました。１年を振り返ると様々な出来事がありました。トップニュースは、初の女性内閣総理大臣の誕生で、発足当時の全国世論調査では68%の高い支持率でのスタートでした。明るい話題としては、ドジャース大谷翔平選手・山本由伸選手のワールドシリーズ連覇が2025年を代表する感動だったでしょう。日本人として誇らしく、来シーズンの開幕が待ち遠しい限りです。一方、賃貸経営で気になるのは、2020年以降の物価上昇により木造・非木造を問わず建築コストが上がり続けている点です。建築材料の高騰や働き手不足による人件費増が要因で、職人不足が解消しない限り今後も上昇する可能性があります。賃貸市場では「安全性・快適さ・防面」が必須条件となり、建て替え・大規模修繕・リノベーションなどの実施が容易でない状況が続きそうですが、管理会社として良いご提案ができるよう努めてまいります。
どうぞ新年も引き続きご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

終身定期借家契約が改正されました

不幸にして入居者の方が亡くなってしまったとき、その契約は自動的には終了することはなく、死亡と同時に賃借権も相続人に相続されると解されています。お身内がハッキリしている場合は良いのですが、入居者がいないのに、契約を終了することが出来ないという事態に陥ってしまいます。これらを打破するために考えられたのが「終身定期賃貸借契約」でした。

終身定期借家契約は、高齢者が亡くなるまで住み続けられることを目的とした一代限りの賃貸契約です。契約者の死亡時に契約が終了し、相続されない特別な仕組みを持ちます。

《 主な特徴と改正点 》

- **一代限りでの終了:** 最大の特徴は、契約者が亡くなると契約が終了し、同居の配偶者でも原則として住み続けられない点です。高齢者本人には「終の住処」としての安心を提供しますが、家族の居住安定には限界があります。
- **死後処理の簡略化:** 契約時に残置物処理や動産処分について合意できるため、死後の整理を簡略化でき、遺言に近い性質を持ちます。
- **法改正（2025年10月）による拡充:** 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、法改正で事業者単位での認可（住宅は届出制）に変わり、参入が容易になりました。これにより供給拡大が期待されています。
- **基準の緩和:** 住宅規模やバリアフリー基準が一部緩和されましたが、依然として基準は厳しいのが現状です。

《 現状の課題と懸念点 》

- **貸主の懸念:** 孤独死、死亡後の残置物処理、家賃滞納のリスクへの不安から、入居拒否感が根強いです。また、貸主からの原則解約ができないため、柔軟な運用が難しく、導入に慎重にならざるを得ません。
- **実務上の課題:** 緊急連絡先の確保、見守りサービスの費用負担やプライバシー保護、契約終了時の残置物処理方法など、実務的な対応がまだ十分ではありません。

当社では、現時点で上記取り組みは開始せず静観しています。現在は提携保証会社様との保証プランにより、見守り・孤独死対策・事故時のリスク回避等々のサービスを取り入れ、現実の高齢入居者の受け皿としています。また同じく導入しています、入居者火災保険（家財保険）付帯の孤独死対策も併用しており、高齢者本人の居住安定とオーナー様側の不安軽減を両立させ、より現実的な仕組みづくりが今後の大きな課題と考えております。ご興味をお持ちいただきましたら、ぜひお気軽にお問合せ下さい。

記：管理部　菅野

リニューアル課より

クロスのメンテナンスについて

お部屋のリフォームや原状回復で欠かせないクロス作業について簡単にご紹介します。全体的に大きな傷みはないものの部分的な汚れが気になる場合は、貼り替えの前にクロスクリーニングがおすすめです。薬剤での洗浄や軽微な補修により表面がきれいになり、お部屋の清潔感が向上します。貼り換えより費用を抑えられる点もメリットです。
汚れが強い場合や経年劣化が進んでいる場合は貼り換えが必要となります。新しくするだけでなく、色柄の変更でイメージを刷新したり、消臭・防汚など機能性クロスを選ぶことで部屋に合った効果を付与できます。ケースに応じて最適なご提案をいたしますので、ぜひお気軽にご相談ください。

記：リニューアル課　土志田

詳細やお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！

2025 アーバンフェスタ

開催しました！

in 第31回都筑区民まつり

in しんゆりフェスティバル・マルシェ

貸しまうすくんの
ペーパークラフト

賞品付き！
的当てゲーム

当社は地域とのつながりを深める取り組みとして、10月に新百合ヶ丘で開催されたマルシェ、そして11月の「第31回都筑区民祭り」にブースを出展しました。

両イベントでは、入居者様や家主様（オーナー様）、地域の子供たちをはじめ多くの方々にご来場いただき、笑顔あふれる交流の場となりました。ブースでは当社マスコットのペーパークラフト体験や、ボールの的当てゲームを実施し、的に当たったら景品をプレゼントするなど、子供たちに大人気の企画で大いに盛り上がりました。さらに、当社のサービスや取り組みを紹介するチラシも多数配布し、地域の皆さまに当社をより身近に感じていただける機会となりました。

今回の取り組みは、入居者様・オーナー様との絆を深めるだけでなく、地域社会との連携を強化する重要な一歩となりました。今後もこうしたイベントへの積極的な参加を通じて、地域に根ざした企業としての価値を高めてまいります。来年はさらに充実した内容で、皆さまに楽しんでいただける企画を準備してまいります。

来年もどうぞ
お楽しみに♪

11月のスタッフアルバム

明治記念会で開催
された日管協フォーラムで
正治社長とリニューアル課の
滝川が講演しました！

CS課　久米

令和7年川崎市
優良産業人表彰式で
表彰されました！

今年も協力業者様
会議を開催！
参加スタッフで
記念撮影しました！

第18回
アーバンスタッフ
ゴルフコンペを開催
しました！

石川県金沢市の
不動産会社を
視察してきました！

サポート課　相澤

CybozuDays
2025へ
行ってきました♪

冬季休暇のお知らせ

冬季休暇　12月28日（日）～ 1月3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。