

●田中より『民法改正で管理会社の役割増』

不動産事業部
常務取締役 田中 利昌

CCIM® (米国認定商業不動産投資顧問資格)

CPM® (米国公認不動産経営管理士)

上級相続支援コンサルタント

公認 不動産コンサルティングマスター

ファイナンシャルプランナー (AFP)

宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

住宅ローンアドバイザー

損害保険・少額短期保険募集人

Toshimasa
Tanaka



9月も半ばを過ぎ、ようやく秋めいて参りました。皆様如何お過ごしでしょうか？

先日とある企画にて、取引先やオーナー様とともに日帰りバスツアーに行って参りました。
弊社専務の岩崎、PM佐久間やAM山本なども参加し、色々な方々と親睦を深めながらお話をさせて頂くことができました。

さて、本誌面でもたびたびご紹介いたしましたが、民法の120年ぶりの改正が行われ、2020年あたりからの施行が濃厚なようです。

以前紹介させていただきましたが、【連帯保証人の範囲の制限】や、【建物の一部滅失などの場合に、家賃の減額請求が当然に認められる】、【入居者の原状回復義務には通常損耗は含まないと明文化される】といった内容が、賃貸契約に大きく影響を及ぼすと思われます。

連帯保証の件については、賃貸借契約そのものに加え、入居後の契約管理業務がより複雑になると考えられます。

また、家賃の減額ということについては、例えばエアコンが故障してしばらく使えないなどの場合に、家賃を減額せよと一方的に言われてしまいます。迅速な設備の保守・管理体制が求められます。

さらに原状回復について明文化されることで、退去精算事務についてもしっかりとした根拠に基づいた、正確そして緻密な計算が求められることとなるに違いありません。

法律はよりいっそう「消費者保護」の方向へシフトしていきます。

その中でも、私ども管理会社はオーナー様の収益の最大化を図るためにございます。
よって、ますます管理会社の重要性が高まり、役割が増えてくるものと自負しております。

今後も質の高い『丸い賃貸管理』をご提供できるよう、努めて参ります。

●店長藤井の『圧倒的斡旋力』に向けて

営業部 賃貸営業課
店長 藤井 将司

宅地建物取引士
2級FP技能士
少額短期保険募集人

Masashi
Fujii



皆様こんにちは。営業部の藤井です。
小学生の長男と年中の次男の夏休みが終わるとともににぎやかな日々も終わりました。
今年の夏は雨ばかりであまりお出かけできず・・・。
秋はこれから運動会シーズンとなりますので秋晴れに期待するとともに、わが子の活躍も期待したいと思います！
もちろん私自身も入居率アップのために大いに活躍できるよう頑張ります！

人気設備のご紹介 ～温水洗浄便座～



お客様よりいただくご希望条件の中で、以前に比べて顕著に増えてきたと感じるのが、ズバリ『温水洗浄便座』です。
商品名ですが、よく『ウォシュレット』なんて言っていますね。

しかも、最近の傾向としては、『温水洗浄便座がないと嫌!』という男性が実に多いんです!!

カップルやご夫婦でも、奥様よりもご主人が『ウォシュレットは必須条件で!』などというケースが結構あります。

インターネットなどで調べてみても、男女別でみて、やはり男性の方が使用する率が高いそうです。



どちらかというと、男性は『汚れ落とし』、また『気持ちいい』という意識が高いようで、自宅でも外出先でも使う割合が多いようですが、逆に女性は『自宅のものは良いが、外出先等については誰が使ったかわからないものは不衛生』という意識が高いようです。

アパートでは、継続的に使用する際に、やはり前入居者が使っていたものは嫌だというご意見があるのも事実で、蓮田周辺のエリアでもあまり設備導入されておりませんでした。最近では徐々に増えてきております。

もちろん様々なグレードがございますが、3～4万円ほどでいわゆる一般的なものを取り付けられます。

現状では、入居促進への設備投資の費用対効果はかなり高いのではないかと思います!

是非皆様、空室対策に向けてご検討頂ければと存じます。



●『ネットリサーチ ディムスドライブ』より引用

● A M 課 山 本 の 『 不 動 産 何 で も 小 嘸 』

営業部 AM課
課長代理 山本 裕太

宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
少額短期保険募集人

**Yuta
Yamamoto**



皆様こんにちは。昨年に引き続き、今年の夏も娘とベンチャーズのライブを見に行きました。私自身も小学生の頃から20年ほどファンをやっておりますが、今回初めて『出待ち』をしてご本人達からサインを頂きました！娘よりも私が大感動・・・！

娘はギターに続き、『ドラムがやりたい』と言い始めました。さて、どうしたものか・・・。

※ちなみに左の写真は高校1年生の時です。

自分の親より年上の方々とバンドをやっていました。

《 宅 配 B O X 設 置 事 例 の ご 紹 介 》

皆様はネット通販を利用されていますか？

利用される方はどれくらいの頻度で利用されていますでしょうか？

最近ではネット通販で商品を注文しますと、宅配業者が指定日時に、さらに会員だったり一定の金額を超えると送料無料で配達してくれます。非常に便利な世の中になりました。

私自身もいわゆる『Amazon』などを利用しますし、弊社専務の岩崎は『ネットショッピングアドバイザー』と自称するほどです。毎日毎日何千何万の荷物が届くようで、宅配業者の方ともツーカーの仲だそうです（笑）。

とても便利なのは良いのですが、便利さを追求したその先には大抵なにかしらの犠牲が伴い成り立っているものです。その犠牲とは一番に宅配業者側の再配達問題があげられます。

通常、日時指定した受取り側は予定を調整し在宅するよう心がけます。しかしながら、急な予定が入ってしまったり様々なやむを得ない事情で在宅が難しくなってしまうこともあります。そのようにして再配達が発生してしまい、宅配業者の方の負担となり過酷な労働環境へと化しています。

『27年ぶり10月からヤマト運輸値上げ』のニュースは記憶に新しいところです。

『再配達問題』は多くのメディアで取り上げられ、その救世主として宅配ボックスの需要が高まっています。

しかし、まだまだ賃貸住宅でも宅配ボックスは普及しきれていません。このままネット通販市場の拡大が続けば、そのうちなければならない標準設備になる可能性もあります。

最近では屋外用や電源を必要としないもの、戸建て仕様のもの等豊富な商品があります。

アパートやマンションのみならず、戸建てにも宅配ボックスを標準装備する等、住宅各社もその重要性やニーズを反映させて来ているぐらいですから、その重要度は目に見えて増えています。

宅配ボックスで賃貸経営のグレードアップを図り、更に日本の経済を救うというのは飛躍しすぎですが、物流を救うということは言い過ぎではないと思います。

当然ですが賃貸住宅の入居者の生活利便が良ければ賃貸経営も安定しやすいと思います。

そんな中、弊社管理物件の中でもついに！宅配BOX第一号を導入いただきました！

右のページに写真等、掲載させて頂きましたのでご参考になさってください。

設備導入いただきましたオーナー様には感謝申し上げますとともに、今後の普及・活躍に期待します！

株式会社 宅配BOX
COMBO-Maison コンボ・メゾン

複数の入居者が共有で使える、
アパート対応の宅配ボックスです。



ランニングフリー

- 電気を回さないからランニングコストもゼロ
- 入居者入替り時貸交換が不要
暗証番号変更可能



セキュリティ性

- 盗取り間違い軽減
- 押印は一回のみ(イタズラ防止)



簡単取付け

- 電気工事が不要なので簡単施工
既築アパートにも設置可能
- 雨水処理をしているので屋外設置可能
- 壁付け、自立施工可能



4世帯のアパートの集合ポストを撤去し、2種類あるうち大きいサイズを2基設置させて頂きました。

左記特徴を考慮し、パナソニック製『コンボメゾン』を採用いたしました！

設備導入後、1ヶ月ほどで、2つあった空室が《満室》となりました！

満室御礼



《Before》



《After》



☆現地調査 お見積り☆
山本まで お気軽にご連絡ください♪

●矢部の『おもてなしの管理』へ

管理部 入居管理課
主任 矢部 和余

少額短期保険募集人

Kazuayo
Yabe

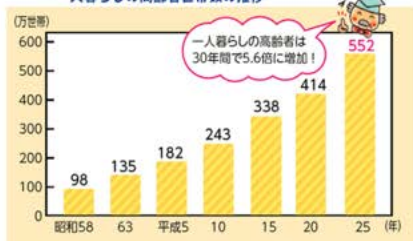


皆様こんにちは。入居管理課の矢部です。

8月に歌舞伎座で『東海道中膝栗毛』を観てきました。市川染五郎さんと猿之助さん演じるいわゆる『やじさんきたさん』のお話で、とても楽しめました！来年もまた足を運びたいと思います！

《高齢社会における賃貸管理》

一人暮らしの高齢者世帯数の推移



出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」をもとに作成
※高齢者とは65歳以上の人をいう

『高齢化社会』というのは、まぎれもなく事実であり、今後は賃貸物件にも高齢の方を受け入れることについて、真剣に考えなくてはならない時がきていると感じます。

高齢の方の入居をためらってしまう原因としては、ズバリ孤独死の問題があります。

万一発見が遅れて孤独死として事故扱いになってしまうと、その部屋は次の入居に関わるいろいろな問題を含んでいることから、オーナー様としてはどうしても敬遠したくなるものです。

孤独死になった場合、残された家財道具の処分や、次に貸す人に対しては、『事故物件』であることを説明せねばならず、その場合には近隣相場よりかなり安い家賃で貸さなければならなかったり、発見が遅れた場合の事故処理におけるリフォームの損害など計り知れないからです。

さらに、高齢者においては認知症になって火事になったりするリスクや、部屋で転んだりして怪我をすることも考えられることから、簡単には住み替えなどできないというのも現状です。

次の賃貸物件がなかなか決まらずに、行き場を失った高齢者はさまよわなければならなくなってしまいます。

そこで、高齢者の需要が見込めるのなら、高齢者でも住めるような賃貸住宅を、積極的に考えてみることも必要かと思います。入居需要があるのに、これを拒む手はないと思います。

もちろん、高齢者が住むためのリスクを回避するために、保証会社や見守りサービスなどの高齢者の入居のためのリスクマネジメントといった準備をしっかりと行う必要があります。

高齢者に貸してもリスクが伴わないような仕組み作りを考えなければなりません。

その仕組みとしては、安否確認として24時間の見守りサービスや電話相談、さらに医療機関との連携や、介護が必要になった時には役所との連携におけるサポートなど、もちろん中には官民一体となって取り組まなければうまくいかな部分もあると思います。

しかし、高齢者に住みやすい賃貸住宅の環境を整えることは、満室にならない賃貸物件も満室経営をすることができるのではないかと考えます。

弊社としても、賃貸管理を通して、困っている高齢者やオーナー様の不安を取り除きながら安定賃貸経営のサポートができるように取り組んでいきたいと考えています。

