

瞬く間に繁忙期も後半戦となってまいりました。

ご案内、申込対応、入居審査、契約対応、日々勝負と思い、スタッフ全員活気をもって取り組ませていただいております。

本紙では、弊社の取り組みや賃貸業界の動向等を中心に毎月お届けさせていただきます。

ご多忙のところ恐れ入りますが、ご高覧いただけますと幸いです。



一部滅失による賃料減額、共用部リノベーション工事、新入社員紹介

◇賃貸事業部 マネージャー:古矢 陽子

【一部滅失による賃料減額】

民法改正が賃貸借契約に与える影響第3段として、「一部滅失による賃料減額」について記述いたします。

【改正民法 611条1項】

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用および収益できなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるとき、賃料は、その使用および収益をできなくなった部分の割合に応じて、減額される。

【改正民法 611条2項】

前項の場合において、残存する部分のみで賃借人が賃借をした目的を達する事ができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる

※問題点※

賃借室の設備(エアコンの故障等)が使えなくなった場合どの程度、賃料を減額すべきか?

国土交通省では、トラブルを防ぐために、

「一部滅失による賃料減額の基準」を設けております。

1. 使用不能な期間

ア.一部使用不能が発生した場合に、直ちに通常の居住ができないと判断されるわけではないこと
イ.使用不能な程度が社会通念上の受容限度を超えて、通所の居住ができなくなったときから、修繕が完了するまでの期間であること

2. 使用不能の程度

ウ.一部使用不能の程度が使用に不便があるという程度を超えてのこと

3. 使用不能な面積

エ.使用できない部分の面積が明らかな場合には、修繕が完了するまでの期間の日割家賃を面積按分した額を減額することが考えられること

4. 代替手段・代替品の提供

オ.設備交渉が発生した場合に、代替手段の提供等柔軟な対応も必要であること

カ.その提供等により、一部使用不能により不便は生じているものの、通常の居住ができない状態とまでは判断されないこと

また、日本賃貸住宅管理協会では、賃貸借契約書に特約を盛り込むことで、トラブルを未然に防ぐことを推奨しております。

【賃料減額ガイドライン】

状況	減額割合 (月額)	免責 日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

出典 (公財) 日本賃貸住宅管理協会

一部滅失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止として、一部滅失が発生した場合は、借主(管理会社)が貸主に速やかに通知し、賃料について協議し、適正な減額割合、減額期間、減額の方法などを合意の上で決定する事が望ましいと考えております。

◇賃貸事業部 マネージャー:長尾 智之

【共用部リノベーション工事】

今回は、1968年に竣工したビルの共用部リノベーション工事につきまして記述させていただきます。

ビルの前所有者様とお話しする機会があり、過去のリーシング状況をお聞きしたところ、室内をリノベーションしても申込をいたずらことができなかつたため、自社の事務所として使用するに至った経緯を伺いました。

本件ビルを新たに購入されたオーナー様と協議を行い、共用部のリノベーション提案を弊社から行わせていただくこととなりました。



建物の外観はもちろんのこと共用部の古さに加え、汚れも目立つ状態でした。ただ、多額の費用を要してバリューアップを図る

のでは、弊社にご期待いただいているオーナー様をがっかりさせてしまいます。そこで重要と考えたのは相談する工事業者でした。リノベーションのテーマを「レトロモダン」と決め、それに相応しい業者を選択することが、本件「プロジェクト」を成功させるか失敗するかの決め手と考えました。

選択した業者は、当時たくさんの工事を一緒に行っていた気心の知れた業者ではなく、女性が社長を務める工事業者でした。社長が手掛けた工事実績から女性ならではのデザイン性を重視し、選択しました。

社長とお打ち合わせを重ね、施工箇所は下記に決定しました。

- ① ビルのメイン扉交換
- ② ビル館銘板交換
- ③ 廊下・階段の床貼り替え
- ④ 照明器具交換
- ⑤ 手すり塗装



念のため、他業者にも意見を聞いたのですが、壁と天井の塗装をしないと「仕上がりは良くならない」との意見でした。心配になりましたが、依頼した社長は「イメージ通りのレトロモダンになる」と断言。迷うことなくオーナー様に提案書をご提出することができました。

床は木調3色のフロアタイルを貼り合わせることとし、「レトロモダン」の象徴として照明器具デザインに拘りました。館銘板と号室表記をアイアン(鉄)で作成し、イメージ通りの「レトロモダン」に仕上りました。

オーナー様にも喜んでいただき、その後のリーシングは、解約が発生しても退去前に、次のご入居者が決まるようになりました。

今後も競争の激しい賃貸業界を勝ち抜く一助を担える、効果的なご提案ができるよう日々精進してまいります。何なりとお申し付け頂きたく存じます。

【本件事例】

6階建て(階段・EVなし)
工事費用(デザイン料含む):1,723,000円(外税)



◇ オフィス店舗課アソシエイト:高橋 秀美

【新入社員紹介】

オフィス店舗課の高橋 秀美(たかはし ひでみ)と申します。昨年10月に入社し、オフィス店舗課の営業事務として書類作成や電話対応などを行います。担当のサポートに従事しております。



前職は関西に本社を置く喫茶店チェーンの店長として従事しておりました。業務は店長業務(会議資料の作成など)、店舗運営、アルバイトスタッフの面接・採用・教育。近隣店舗や商店街との会合など、多岐にわたりました。

店長を拝命し、間もない頃、お客様と従業員の一人がトラブルを起こしてしまいました。その後、従業員へのフォローをきちんとできず、お店の雰囲気が悪くなってしまいました。お店の活気はなくなり、従業員も元気がない。売り上げも下がりました。その時の出来事により、お客様に接する従業員のフォローをきちんとすることで笑顔と活気あるお店にすることが重要だと気付きました。

居心地の良いお店には笑顔あふれる従業員が多いように感じます。従業員がやりがいを持って仕事に取り組み、お客様に「また来たい」と思っていただける接客ができるよう指導と教育を心がけておりました。

今まで不動産業に従事したことがなく、先輩社員や上司に一から仕事を教えてもらっています。

営業事務という職務柄、オーナー様と直接お会いする機会は少ないですが、営業担当のサポートをすることでオーナー様のために尽力してまいります。

まだまだ不慣れなことが多いですが、一日でも早くお役に立てるよう一生懸命努めてまいります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

趣味: 読書 刑事小説やミステリーが好きです。

お酒も好きです。毎年自家製梅酒を造ります。