

2018年4月10日発行

花粉にお悩みのオーナー様も多いのではないかと存じます。

当方も数年前から目の痒みと鼻水、鼻づまりが出てまいりました。

まだ、薬を飲まずに様子を見ておりますが、本格的な花粉症デビューまで時間の問題とヒヤヒヤしております。

さて、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。



世界のお祭り
ソンクラーン(タイ)

民法改正（賃借人による修繕）、稼働率報告、新規事業

◇賃貸事業部 マネージャー:古矢 陽子

【賃借人による修繕】

民法改正による今後の変化ですが、第4弾をもちまして最終となります。

今月は、「賃借人による修繕」について、お話しさせていただきます。

改正のポイントは下記2点です。

① 賃借人は、修繕の義務を負うけれども、**賃借人の責任で修繕が必要となった場合は**、その義務を負わない。

※賃借人の責任で修繕が必要となったときは、賃借人は修繕義務を負わないということが明文化されました。

② 賃借人は自ら修繕できる。

・賃借人が賃借人に対して修繕が必要である旨を通知し、または賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が**相当の期間内**に必要な修繕をしないとき。

・**急迫の事情**があるとき。

※賃貸借契約の目的物に不具合が発生した場合に、賃借人に修繕をする権利が明文化されました。



賃貸借契約では相当な期間および急迫性が争点になることが懸念されるため、具体的に明示する事が必要であると考えます。

また、賃借人が修繕した場合、賃借人に必要費または有益費として請求できることが原則となるため、必要費の範囲においても明示が必要になると思います。

以上、民法改正による不動産賃貸借への影響をお話ししてまいりました。

① 連帯保証人の極度額の定め

② 原状回復費用の負担

③ 賃貸借物の一部滅失による賃料の減額

④ 賃借人による修繕

これまで明文化されてこなかった事案が法改正により明文化された事が大きなポイントです。

今回の改正は、現在までの実務に沿った内容ではありますが、少なからず影響があると思います。

慎重に情報収集とその影響を理解・検討することでさまざまなリスクを回避していきたいと考えております。

◇賃貸事業部 マネージャー:長尾 智之

【稼働率報告】

年間を通して最大の繁忙期がほぼ終わりました。本年の結果をご報告申し上げます。

【稼働率】

レジデンス課: **97.6%**

オフィス店舗課: **96.6%**

レジデンス課は、98%を目指しておりましたので悔しい思いですが、及第点と言える水準まで改善することができました。

本年は繁忙期前に業務改善を試み、例年以上に結果に強い拘りを持って臨んだ繁忙期でした。

繁忙期に備えて行った業務改善につきまして記述させていただきます。

工事グループを物件担当制に変更

※昨年までは原状回復工事担当、クレーム工事担当、現地確認担当に業務を分担し、専門性を重視しておりました。これは決して悪い方法とは考えておりません。効率よく進む部分も多々あるため、物件担当制に変更するときは大いに悩み、時間をかけて慎重に話し合いと検討を進めました。現在は担当者が、原状回復工事、クレーム対応、現地確認等を一人で一括して行っております。

本件変更で下記改善を図ることができました。

■優先業務の判断が明確になった

■物件の特徴把握と経験値が積まれ、判断精度とスピードが上がった

■担当者の責任が明確になり、対応スピードにつながった

解約件数の多くなる繁忙期に原状回復工事を期限までに完了させることは当然ですが、物件に詳しい担当者が、自身で部品交換することで時間短縮を図る工夫や建物を頻りに施工し、勝手をよく知っている協力会社に工事発注するなど、工事担当者が遅い時間まで頑張ってくれました。

リーシング担当は営業に専念

※昨年まではリーシング担当者が原状回復工事の見積書を作成しておりました。オーナー様のメイン窓口は営業が纏めて行うべきとの考えから、工事内容を把握し、オーナー様にご説明できるよう原状回復のお見積書作成は営業が行っておりました。

工事担当者をサポートできる経験を積みましたので、マイナス面ばかりとは捉えておりません。

ただ、オーナー様もお気付かかもしれませんが、見積書作成に時間を要することで営業業務に支障が出る部分もございました。現在は、工事担当者が見積書作成を行っております。

本件変更で下記改善を図ることができました。

■すべての時間をリーシングに費やせる

■営業・申込・入居審査の対応をすばやく行え、同時に多くの営業・契約に繋がった

繁忙期の業務は大幅に増加するため、営業は業者訪問、申込対応、契約業務に専念させることを重要視し、一定の結果を得られました。ただ、工事グループとの情報共有は懸案であり、工事は他人事と思わず営業も工事の進捗を管理することは必要と考えています。今期も継続して会社の体制を全力で整えてまいります。

◇コワーキングオフィス【Workmedi】

弊社新年度を迎えた今期は新規事業として会員制コワーキングオフィスを展開してまいります。オープン時期は改めてお知らせさせていただきたく存じます。

場 所:東京都新宿区西新宿 7-7-26 2階

※弊社が入居するビルです。

面 積:102.71坪

名 称:Workmedi(ワークメディ) 24時間利用可能

スタートアップ、フリーランス、仕業の他にも、さまざまな場面でご利用いただけるよう空間構成を進めております。

高いセキュリティの高速 Wifi を設備するコワーキングエリアはフリーアドレスとして 53 席設けます。会議室に加え、軽井沢生まれの拘りコーヒーをセルフカフェとしてご用意いたします。



Information

5月1日(水)から5月6日(月)まで一斉休業とさせていただきます。期間中の入居者様・テナント様からの対応は緊急センター窓口で対応いたします。ご了承くださいませよう、よろしくお願ひ申し上げます。