

2018年10月10日発行

季節の変わり目で体調管理が難しく、マスクをしている人が徐々に目につくようになってまいりました。弊社では10月から12月末までの間に必ず全社員がインフルエンザの予防接種を受けるようにしております。基本的な「手洗い・うがい」も徹底することで体調管理を万全にし、少数精鋭で邁進してまいります。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いております。ご多忙の折に恐縮でございますが、ご高覧いただけますと幸いです。



鳴門大橋(兵庫県)

賃貸経営フェスタ出展、建物保険対応、契約書の保管期間、新入社員紹介

◇賃貸事業部 チーフ:長尾 智之

【秋の賃貸経営フェスタ出展】

前月号でも記述しましたが、10/13(土)に開催される「秋の賃貸経営+相続対策フェスタ」に出展いたします。賃貸管理に関するセミナーの他、メディア等に多数登場されている上念 司氏ならびに菊池 幸雄氏の特別講演もございます。お時間ございましたら、是非お立ち寄りいただけましたら幸いです。

2018年10月13日(土) 9:00~17:30

会場:新宿NSビル 地下1階イベントホール

所 在:東京都新宿区西新宿2-4-1

当日は「古矢、頭川、奥瀬、吉田、長尾」にて会社説明を行っております。ご遠慮なくお声がけください。

【建物保険対応】

天井カセット式空調が原因となった漏水事故案件を下記紹介させていただきます。



建物1階のテナント様から壁際の床に漏水があるとご連絡いただき、直ぐに現地確認を行いました。雨の日に発生するとヒアリング結果から、外部花壇のシーンを確認すると劣化が進んでおりました。対策工事としてシーンを打ち替え工事を行い様子見としました。しかし、雨の降らない日でも漏水が発生したため、再度現地調査となりました。10坪ほどのスペースで物販販売を行うテナント様の荷物を一旦移動させていただき、原因調査のため、室内側の壁を一部開口しました。



調査のために壁を開口

壁はベニヤ板に石膏ボードが設置されており、ベニヤ板はかなり水を含んでおりました。その時点では、外部からの漏水原因を排除しきれなかったため、さらに高い位置の壁も開口すると露わになった躯体壁をまさに水が滴っておりました。丁度真上にあたる場所には空調のドレン管があり、外部側からドレン管の保護テープを撤去し、躯体内を覗き込むとドレン管接続部が抜けておりました。原因を特定できたため、材料の準備を行い2日後に改修し完了させていただきました。

改修費は151,200円となりましたが、オーナー様にてご加入済みの建物保険を利用するご提案を行い、保険適

用となる項目を保険会社に事前確認のうえ、「漏水事故報告書」、「改修見積書」、「保険金請求書」の作成を行わせていただき、オーナー様の持ち出し費用がないよう手続きを完了いたしました。

【保険の対象】

・漏水によって被害を被った建物損害

※原因箇所(ドレン管)の改修費用は非対象となります。

建物設備の原因によって建物に被害が発生した場合は保険会社対応を弊社担当者へお任せください。

◇会計事務課 リーダー:遠藤 万由美

【自己紹介】

早いもので気付けば、9月で勤続13年目を迎えました。入社当時は新卒社員がいなかった事もあり、「若手」と言われておりましたが、今ではすっかり「古株」となりました。



また、20代の社員と世間話をしているとジェネレーションギャップを感じることもあり、月日が経つのは早いなあとしみじみ実感しております。

13年目を迎えたが、まだまだ知識不足と感ずることが多々ありますので、これからも先輩方、オーナー様にご指導ご鞭撻いただき、成長していきたいと思っております。

【賃貸借契約書の保管期間】

オーナー様は「賃貸借契約書」、「更新契約書」の保管や「解約済み契約書」の保管はどうされていますでしょうか。

宅建業法では「取引台帳の保管は事業年度末から5年間」と定められております。商法では「一般債権の消滅時効期間は10年間」とされています。

では「賃貸借契約書は?」と専門機関に問い合わせました。「宅建業者および大家さんに対し、賃貸借契約書の保管期間を明確に定めた法律はありませんが、上記2つの法律から、退去後の敷金精算が完了していても「5年間」は契約書の原本を「保管」していただくほうがよろしいでしょう。」という見解でございました。

現在弊社では大きく分けて2種類の方法で契約書類の保管をさせて頂いております。

- ① 賃貸人欄にオーナー様にてご署名・ご捺印をいただき、原本をそのままオーナー様にて保管いただき弊社はコピーを保管
- ② 弊社で賃貸人代理押印をさせていただき、原本をそのまま弊社で保管※オーナー様による押印対応は不要
オーナー様の契約書控えはご要望に従い下記方法で対応しております。

- (ア) コピーをご郵送させていただく
- (イ) メールでPDFを送信させていただく
- (ウ) オーナー様の「保管なし」とする

以前オーナー様のご自宅に伺った際、お部屋の一角が契約書類のファイルで占領されておりました。弊社で複数棟を管理させていただいており、原本をオーナー様で保管いただいていたので、ファイルが大量となり、それなりの保管スペースが必要になることをご自宅に伺って初めて気が付きました。

また、別のオーナー様からは「解約したお部屋の契約書はどのくらい保管した方がよいのか」と訪ねられた事があり、前述させて頂いたように「原本はできれば5年間」とお伝えすると「そんなに!?!」と驚かれておりました。個人情報保護が厳しくなっている昨今ですが、シュレッダーをお持ちでないオーナー様は契約書や住民票・印鑑登録証明書の処分も一苦労されている様子でした。

現在は、弊社で賃貸代理人押印と契約書原本の保管をご提案し、対応させていただいております。※弊社フィアの追加はございません。

本件は、ご自宅に伺う機会があり、オーナー様のお困り事をお聞きする事ができましたが、弊社が気付いていない事がまだまだあるのではと感じた出来事でした。

オーナー様の「煩わしさ」を少しでも多く解消することは弊社の大事な業務でございます。賃貸人代理押印と契約書原本保管のご依頼につきまして遠慮なくお申し付けください。

◇レジデンス課 リーディンググループ:加藤 覚

6月4日に入社いたしました加藤 覚(かとう さとる)と申します。現在はレジデンス課でリーディング業務を行っております。出身は山形県の庄内地方で、大学進学を機に上京しました。



前職は個宅訪問の営業を約3年半経験した後、部署異動によって不動産の賃貸仲介の契約業務を約1年半取り組んでおりました。

不動産業界の経験はまだ浅いため、日々勉強の毎日です。知識を広げるため、現在不動産に関する資格の取得に向け勉強しております。

所属のレジデンス課では、唯一の男性社員となりますので、先輩女性社員に負けないように、また、オーナー様に頼られるような人材となるべく日々業務に取り組んでまいります。今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。