

平成30年夏号

H30.7.10 No.1

ムラケン通信

-OWNERS NEWS-



有限会社 村建地所
ムラケン

入居率 85.23%
滞納率 0%

【2018年6月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫
ホームページ <http://www.muraken.com> メール info@muraken.com

オーナーズ新聞を始めました！

不動産オーナーである皆様に
有益な情報を発信していきます。
年4回発行予定です。

宅配BOX 設置



週刊全国賃貸住宅新聞の「この設備があれば相場より家賃が高くても決まる」アンケート調査の結果では、単身者向け、ファミリー向けどちらも1位は【インターネット無料】、そして単身者向け3位、ファミリー向け4位となった

のが【宅配ボックス】でした。今は携帯電話で簡単に買い物ができます。賃貸物件にも宅配ボックスが必要ではないかと考えていたところ、昨年の12月に不動産協会から、イナバと共同開発した宅配ボックスを紹介されました。これは奥行きが深く通販の箱のほとんどが入るだろうと、早速当社管理のアパートに今年3月設置いたしました。宅配ボックスの数は1室に1個必要ではなく、室数の2割あれば大丈夫というデータがあり、8室のアパートでしたので2個設置しました。入居者の皆様には大変喜んでいただけていることでしょうか。オーナーの皆様もぜひご検討してみてくださいはいかがでしょうか？入居率アップ、退去防止につながるのではないのでしょうか。

終活カウンセラー 講演

5月20日(日)、フローラメモリアルホール桜にて「終活セミナー、エンディングノートの書き方」セミナーの講師を当社社長が務めました。社長は昨年『終活カウンセラー上級』資格を取得し、開催となりました。

オーナーの皆様も、終活にご興味のある方もいらっしゃるでしょう。遺言、保険、お葬儀、相続、税金、そしてこれからの人生をどう生きるか？様々なお悩みのご参考になればと思います。



次回は7月21日(土)、ゲスト講師に弁護士の奥林潔氏をお迎えして「相続・遺言・成年後見」をテーマに開催する予定です。オーナーの皆様もぜひお越しください。参加費は無料です。

『ウェルカムバスケット』置いています

『ウェルカムバスケット』とは、ホテルなどの宿泊施設の置いてあるアメニティセットのことです。当社では、管理物件にご入居いただくお客様の入居立会時に、ウェルカムバスケットをプレゼントしております。ホテルのウェルカムバスケットは歯ブラシやカミソリが定番ですが、賃貸物件に用意するものは内容が少し違います。バスケットの中には、粘着ローラークリーナー、台所用スポンジ、ティッシュ、タオル、メモ帳等日常生活必需品や、ゴミ収集カレンダー、ゴミ袋等の実用性が高く、入居後にすぐ使っていただけるものが入っています。数ある賃貸物件の中から、当該物件にお住まいいただく感謝とお礼を込めて、当社からのささやかな贈り物です。



弁護士が解決!! 不動産トラブル

「漏水によるトラブルと賃貸人の責任」

身近な

賃貸物件内で漏水が生じ、入居者の私物に汚損等が生じてしまいました。修繕は完了したのですが、汚損等が生じた私物に対する弁償や不便が生じた期間の家賃の減額を求められています。

そもそも水道に関するトラブルについて、賃貸人が必ず責任を負わなければならないのかという点ですが、裁判例の多くは、よほどの不可抗力による天災地変などでない限りは、管理不足を認定して、賃貸人の責任を認めることがほとんどです。

漏水により利用できなかった期間の賃料については請求することはできず、賃料の減額に応じざるを得ない部分もあると思われます。しかしながら、利用できなかった期間に応じるもので、速やかに漏水を止めて利用を再開できれば賃料の減額に応じる理由はほとんどなくなります。

次に私物等に対する損害ですが、私物等に汚損等が生じて、その後も使用できる程度の汚損等であれば

損害と認められることがほとんどないようです。裁判例においては、水分を拭き取り乾燥させることにより効力を回復することができれば、損害として認められません。また、家電製品などについても、裁判の時点で動作や機能に支障が生じていなければ損害とは認められていません。

仮に損害が認められる場合であっても、新品を購入する代金を賠償する必要があるわけではありません。賠償しなければならない範囲は、漏水によって壊れたときの価値です。したがって経年劣化による価値の減少を考慮して損害賠償の額が定められることとなります。

「週刊全国賃貸住宅新聞」より抜粋

職員紹介



社長
村上則夫

オーナー皆様の資産管理を一生懸命させていただきます。



専務
村上裕子

お気づきの点がございましたら、どんなことでもご相談ください。



事務員
小畑賀那江

育ち盛りの3人の子を抱え、今日もがんばります!!

編集後記

いよいよ始まりました、ムラケン通信！
構想〇年（社長の中で）、作成期間3ヶ月!!
まだまだ至らないところもありましたが、無事に編集を終えることができました。次号もいろいろと考えておりますので、暖か〜く見守っていただくと嬉しいです。