

ハートフルハウス便り

オーナー様へ



代表取締役
佐々木 雅宣

オーナーの皆様こんにちは

住宅弱者について最近新聞などでも取り上げられ、対策などについて報じられております。住宅弱者とは高齢者、障害者、生活保護受給者、失業者など一般的に社会的にも経済的にも困窮している人々です。オーナー様の立場からこの問題について考えてみましょう。

『資料』

- 空室対策成功事例
- 賃貸アパートに関する判例

『住宅弱者について』

平成22年の国勢調査によりますと20歳未満の子供を持つひとり親は84万人を越え、その90%は母子家庭との結果が出ております。平均年収も低く181万円となっており厳しい生活を送られています。また、男性でも雇用環境の悪化により正社員の方が契約社員に、また、人員整理等により大幅な収入減となりやむを得ず生活保護を受けておられる方々も大勢おります。更に高齢化社会が進むにつれて身近に身寄りのないお年寄り達も大幅に増えてきております。このような社会的に弱者と言われる方々がアパート探しに訪れる件数も年々増加してきており、当社の窓口にも毎週のようにそのような方々が訪れます。このような方々を今までのように杓子定規にお断りしてきますと、アパート経営にも支障が出てきております。

大家さんから見ても問題の少ないお客様と契約するのは望ましいことですが、住宅弱者と云われているこのような方々を今後受け入れていくことも、満室経営には必要な事かと思われまます。

住宅弱者と云われている方々の問題は大きく分けて、①家賃滞納の問題、②高齢者の孤独死問題、③緊急時の連絡先や保証人の確保、等があげられるかと思いますがこれらの問題が解決されればアパート経営に逆にプラスに働くこととなります。家賃滞納の問題は保証会社を利用したり、高齢者対策には安否確認システムを利用するなどリスク管理をきちんと行っておれば、長い期間入ってくれる良いお客様になる事となります。

いかがでしょうか？住宅弱者と云われている方々にお部屋を提供していくことも前向きにお考え頂く必要があるかも知れません。

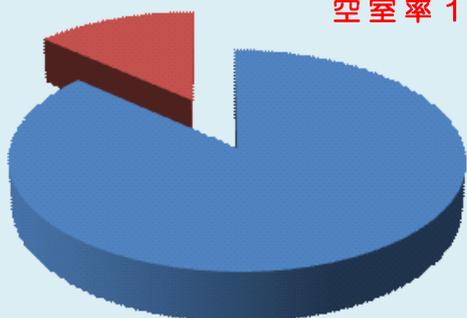


最近のニュース・話題から 『宮城県の空室率？』

宮城県民間賃貸住宅調査（平成25年総務省統計局公表）

空室48,300戸

空室率15.4%



総戸数313,000戸

賃貸アパート・マンションの空室数は年々増加傾向にあります。

震災後に住宅供給不足から大幅に賃貸住宅が建築されましたが、その後復興住宅がぞくぞく使用開始になり、それに伴い賃貸住宅の空室が目立ってきました。

法律問題

絵を飾る為のクギ穴またはタバコのヤニによるひどい汚れは賃借人負担に！

『原状回復費用の問題！』

退去の際によく問題になるのが壁にあいたクギ穴、またはへこみ等賃借人が入居中に故意、または過失によって部屋の中にキズを付けてしまった場合、また喫煙によるひどい匂いや壁・建具の変色など原状に戻すのに多額の費用が発生する場合があります。

国土交通省のガイドラインでは通常の使用に伴う損耗は賃借人の負担にはなりません。

タバコによる汚れも一般的に特約がない限り喫煙自体は容認されますので、クリーニングで除去出来る程度の汚れであれば、通常の使用による損耗として賃借人の負担にはなりません。

しかし、クロスや建具がタバコのヤニで変色してしまった場合には、通常の使用による損耗を越えるものと判断されます。

その際には程度により原状回復費用について賃借人に対し費用の全額または一部の負担をお願いすることになります。その際にはガイドラインで示された**内装材の償却年数**も費用に影響されます。壁のクロスなどは6年で償却となっておりますので3年経過した壁の場合には原則3年分の償却があった物として費用が応分の割合で減額されます。

また、クギやへこみなど壁の下地の修復まで及ぶ損傷は通常の生活による損耗を越える物と判断して良いと思います。

今、入居者に人気の設備



シャワーヘッドを交換するだけ！

楽天市場売上げ
ランキング1位
(シャワーヘッド
部門)

東急ハンズ・ロフト
シャワーヘッド
部門人気No1！

柔らかいシャワー感覚！汚れもスッキリ！そして節水効果が約1/2...女性に大人気です。

マイクロナノバブルは超極小泡です。
0.0001mm~0.05mm

定 価 ¥12,600円 (税込み)
ネット最安値価格 ¥9,990円 (税込み)

当社販売価格 ¥9,990円 (税込み)

当社の管理物件の募集促進にこのシャワーヘッドを取り付けアピールしております。特に女性客への契約促進に効果があります。お問い合わせは当社まで！