

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

新事務所完成しました。！

オーナーの皆様こんにちわ。

5月より工事が始まりました当社新事務所が10月31日に無事引き渡しを受けました。

人通りの多い場所でしたので、工事中の事故が心配でしたが、お陰様で無事完成致しました。

設計施工は泉にあります巧成建設株式会社に依頼しました。この会社は

仙台市の登録業者の中でも高い評価の建設会社さんです。2階建てですが外観もご覧の通り大変モダンでおしゃれな仕上がりでした。内装も木をふんだんに使い人に優しい漆喰壁に致しました。店内は天井を高くし高い空間を実現致しました。とても仕事のし易い事務所に仕上がったと思っております。今まで同様お気軽に立ち寄り下さい。



春の新入生の部屋探しが始まっています！

早くも来春の新入学生さんのお部屋探しが始まっています。

各専門学校では少子化に伴い、早め早めに内定通知を出し新入生の確保に努めております。

従来、年明けに本格的に始まっていた部屋探しが年々早まってきて11月にはひとつのピークを迎えるほどになってきました。

今、空室の部屋はもちろん来春卒業または就職など退去する予定の部屋も今からあらかじめ調査しておき出来るだけ部屋の予約受付を心がける事が大切です。



今のうちにチェックしましょう。

- 長期間空いているお部屋の清掃！
- 周辺の清掃、粗大ゴミ、放置自転車の処分！
- 外階段のサビ・・・鉄部は5~6年でサビが出てきます。

軽く塗装しましょう。当社で格安の便利社さんをご紹介します。

- バランス釜などは早めに給湯器に交換しましょう。
- 当社で市場価格より格安で取り付けできます。



- トイレはウォッシュレットが格安で取り付けられます。
- 水回り、照明器具の汚れ、スイッチひもの交換、アンテナ端子の交換等・・・
- 募集形態を見直しましょう。

従来の敷金・礼金・仲介料・原状回復費等、契約時にかかる、一時費用を0円にする、当社借り上げサブリースをご検討下さい。オーナー様の負担無しで早くお部屋が決まります。

- 現在、滞納でお困りの方・・当社でアドバイス致します。
- 税務申告などでお困りの方、当社専務が税理士ですのでいつでもご相談下さい。

困った！ 敷金から家賃を引いてほしいと言われた。・・・？

今まで長い間きちんと家賃を払っていた入居者さんが、時々遅れるようになり、とうとう滞るようになってしまった。そしてとうとう敷金から充当してほしいと言ってきたが対応はどうしたら良いか？

■賃借人はそのような要求は出来ません。

「建物の賃借人から賃貸人にに対して敷金が差し入れられていても、特別の理由がない限り、賃借人が賃料を延滞した時は、これを理由に賃貸人は賃貸借契約を解除する事ができ、延滞賃料額から差し入れ敷 金を差し引くと賃料の延滞分が一ヶ月分にも満たないとしても、右契約解除が信義則に反し 権利濫用となるものではない」

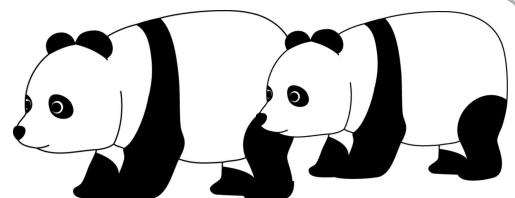
（最高裁・昭和45年9月18日判決）

賃貸人からは滞納賃料を当然敷金と相殺する事は出来ますが、退去後の処理が全て完了するまではなるべく敷金は多く預かっておくべきと思います。



エピソード・・・ちょっといつぶく

■北海道から出てきた熊のような母娘！



今から20年位前のお話です。

北海道のかなり辺地から出てきたと思われる親娘です。東北大学に合格したとの事で、当社に電話で問い合わせがありました。

本当に不便なところに住んでいる様で事前にお部屋探しに来る事が出来なかった様です。

当社とは電話や物件写真・資料等を郵送でやりとりし、なるべく電話で安心できるように詳しくご説明しました。契約も郵送と振込で取り交わしていました。

引越当日、当社に鍵を受取に朝の9時頃にいらっしゃいました。私はその母娘を見た瞬間、思わず北海道の山奥から出てきたヒグマの母娘の様な印象を受けました。決して熊のようなお顔をしていたわけでは無く、その姿でした。二人とも背中に山のような大きなリュックを背負い、恐らくリュックの中は新生活に必要な物がギュウギュウ詰められていたのでしょう。

初めての仙台暮らし、地理も全く解らずに出てきた母娘、これから鍵を持って自分の部屋に行き大学への入学手続き、必要な物の買い出しなど大変な作業が待っている事は、容易に予想できました。

私はこの姿を見て、このまま放っておく事が出来ず当時二人しかいない女子社員の内、一人を一日つけてやる事にしました。

部屋にお送りした後、川内キャンパスに行き手続きを済ませ、生活に必要な買い物も全て一緒にご案内するように指示しました。

一通り作業が終わって、女子社員が帰ってきたのは午後の3時過ぎでした。3月の超繁忙期に一人の社員を張り付ける事は通常ではとても出来る事ではありませんでしたが、必死に出てきた母娘を見て、そうせざるを得ない気持ちになりました。今でもその措置は良かったと思っております。

その後、北海道に帰ったお母さんから、お礼の手紙と、とても立派な北海道の干し魚の詰め合わせを送って頂きました。

無事新生活をスタートした娘さんも、その後大学の校内新聞に当社の事を紹介してくれたようで、多くの学生さんが来店して下さるようになりました。



今後の対策のご提案いたします！

”部屋が空いたら、原状回復をすれば部屋が埋まる。”

そのような時代ではなくなりつつあります。

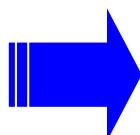
少子化による人口の減少にともない空室が多くなり、特に年数の経過した物件は家賃を下げるを得ない状況になることはオーナー様も危惧するところかと思われます。

時代のニーズに合ったお部屋で入居を決定できるよう、また物件を長く維持したいなどオーナー様の今後の賃貸経営の対策として、リフォームをご提案いたします。



管理部 部長
上野 光昭

- ・ 空室を埋めたい。
- ・ 長く住んでいただきたい。
- ・ 賃料維持・賃料を上げたい。
- ・ 他の物件との差別化をはかりたい。



こんなお悩みのオーナー様へ

《市場のニーズに合わせてリフォーム》

畳からフローリングへ

押入からクローゼットへ

クッションフロア貼替

Before



Before



Before



After



After



After



価格

123,500円～

(8畳)工事費・処分費込

価格

101,500円～

工事費・処分費込

価格

40,000円～

(5畳分)工事費・処分費込

これらは当社で施工した一例です。価格はご参考にしてください。

数か月分の家賃で、今の市場ニーズに合ったお部屋作りを致します。

裏面へ続く

《水廻りのリフォーム》 シンク・キッチンパネル交換



After



価 格

93,500円～

コーリング・工事費・処分費込

価 格

69,500円～

工事費・処分費込

価 格

28,000円～

工事費・処分費込

《外装のリフォーム》

屋根・外壁塗装の10年を経過した物件は要注意！！

一般的に外壁・屋根の塗装は10年が目安とされています。

塗装は365日休みなく外気、雨風など外からの刺激から外壁を守ります。塗装時期が遅れると、防水効果の低下・ひび割れ・外壁内部の劣化・腐食などが進み塗装以上の出費になりかねません。

外壁塗装にかかった費用は修繕費の経費として税金対策ができます。

その際、「法定耐用年数」が重要になってきます。法定耐用年数とは、外壁塗装を減価償却する際に、法的に決められた耐久性のことです。

塗料で10年もつものであれば、10年間経費に計上することができます。

以上、代表的なリフォームをご紹介いたしました。

その他、小さなりフォームからマイホームのリフォームまで

何でもご相談をお待ちしております。

御相談はこちらまで・・・

TEL 022-234-8628 担当 上野