



賃貸管理専門会社のアスパだからこそお伝え出来る、賃貸経営の考え方や空室対策など、賃貸情報を発信しています。



動画配信中

アスパの賃貸経営改善塾

検索

賃貸経営改善の知識

この不動産投資って成功してる？
ひょっとしたら失敗してる？
不動産投資の基礎から様々な投資効率の指標や考え方などをお伝えしています！



賃貸管理の知識

管理会社って必要なの？
空室対策やトラブル解決事例など
今までの経験を元に役立つ情報をご紹介します。



アスパってどんなところ？



株式会社アスパの岡田です。

弊社は、賃貸管理専門の会社です。

賃貸経営や不動産コンサルティングを得意としております。また共用部、お部屋などのマンションの不具合やトラブル等の連絡があれば、すぐに現場に駆け付けれる様、物件の定期巡回を行っており、迅速に対応ができる体制にしております。空室が埋まらない、今の管理会社に不満があるなど、些細なことでもお困り事がございましたら、なんでもお気軽にご相談ください。

お気軽に
お問合せください

☎ 06-6263-7500

✉ s.okada@asset-value.jp



2階が事務所です



ホームページはこちら

2021年
4月号

賃貸経営改善塾



賃貸経営改善

オートロックマンションでも置き配が可能
☆弊社アスパも認定パートナーに☆

最近ますますインターネットで購入する機会が増えたのではないのでしょうか？
ただ荷物の受取がなかなか都合合わなかったり、コロナ禍で出来るだけ人と接触を避けたい方も多いと思います。

そんな中、入居者に人気が出てきた新しいシステム「置き配」を導入するマンションが増えてきました！

今回、Amazonが、オートロック付きマンションでも「置き配」が利用できる「Key for Business」を開始しましたので、オーナー・入居者それぞれのポイントをまとめてみました。



オーナー

- ☆無料で利用でき、便利なサービスとして入居者にアピールができる。
- ☆宅配ボックスを設置・整備するより手軽でコストがかからない。
- ☆マンションのルールに合わせて置き場所や通路の設定ができる。
- ☆届ける荷物を持ったドライバーだけが入館でき、いつ入館したのかの記録が残るので安心。

入居者

- ☆不在時でも荷物を受け取れるので荷物を待ったり、再配達を依頼する必要がなくなる。
- ☆在宅でも、インターフォンや配達員への対応なしで荷物を受け取ることができる。

ここで不安になるのが配達員にオートロックを教えることに不安になりますが、配達ドライバーが一時的に「オートロック解錠」できるシステムで、玄関や指定場所への置き配が完了すると、自動的に「オートロックロック解錠」の期限が切れて、入館できなくなる仕組みになっているので、入居者も安心して利用できます。

従来のオートロックシステムに機器を取付けるだけで導入可能なので、新たな空室対策のひとつとして今注目を集めています。アスパでも認定パートナーとなりましたので、詳細はぜひお気軽にお問い合わせください！





一部滅失による賃料減額ガイドライン



昨年4月1日に民法改正で、貸室・設備等の滅失（故障等）によって、通常の居住ができなくなった場合、賃借人に責任がある場合を除き、賃料はその割合に応じて「請求できる」から「減額される」となりました。改めてガイドラインがありますので説明します。

改正民法 第611条（賃借物の一部滅失による賃料の減額）

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

貸室・設備に不具合が発生

賃料減額ガイドライン

A群に該当するか確認

免責日数は、物理的に業務の準備にかかる時間を一般的に算出して賃料減額割合の日数に含まない日数のことです。

群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

A群のいずれにも該当しない場合

群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

出典：「日本賃貸住宅管理協会」

上記、日割り計算で減額の算出をします。

〈計算例：水が5日間使えなかった場合 月額賃料100,000円〉

$$\text{月額賃料} : 100,000\text{円} \times \text{賃料減額割合} : 30\% \times (5\text{日} - \text{免責日数} 2\text{日}) \div 30\text{日(月)} \\ = \mathbf{3,000\text{円}の賃料減額} \text{となります。}$$

【減額の使用方法】

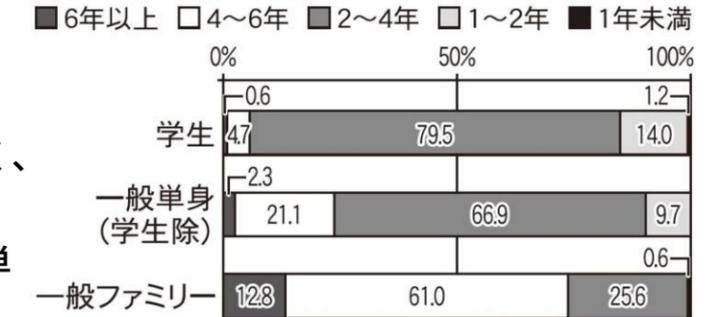
- ・入居者の善管注意義務違反の不具合は対象外です。
- ・台風や震災等の天災で、貸主・借主の双方に責任がない場合も賃料の減額が認められます。ただし電気・ガス・水道等の不具合の原因が供給元に基づく場合はこの限りではありません。
- ・全壊して使用が出来なくなった場合は、賃貸借契約が終了しガイドラインも対象外です。
- ・ガイドラインは目安のため、必ず使用しなくてはならないものではありません。

賃貸ニュース

単身の平均居住期間は2~4年

日本賃貸住宅管理協会(東京都千代田区)が2020年12月に発表した『日管協短観』では、賃貸住宅の平均居住期間の調査結果が明記されている。同調査によると、単身者の場合、2~4年間居住する割合が66.9%と最も多く、ファミリーの場合は、4~6年間居住する割合が61.0%と最も多かった。単身者よりファミリーのほうが長く住む傾向があるといわれているが、同調査でも明らかです。

賃貸住宅の平均居住期間(20年度上期・全国)



※『日管協短観』のグラフを基に本紙作成

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

オーナー様 無料相談会

コロナ対策も実施

オンライン相談

(ZOOM等)も対応！

ご自宅からでも

お気軽にご相談いただけます。

よくあるご相談事例

- 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- 思うような賃料収入が得られず不安がある
- 入居者のマナーや滞納に不安がある
- 外装改修工事のタイミングがわからない

アスパのおすすめ管理メニュー

詳細はお気軽にお聞きください

- ① 管理委託費・修繕費等をクレジット決済可能！
- ② 火災保険を活用した原状回復費・修繕費の削減
- ③ 24時間365日のリーリングシステム導入

オーナー様の「収益最大化」を実現させます！

※注：① 別途決済手数料のご負担が必要になります。
② 火災保険を活用する際は、申請出来ない場合もあります。