

# あせだよ!

**経営理念**

- 1.地域社会の住生活の満足度をより高める。
- 2.資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める。
- 3.従業員の物心両面の幸せをより高める。

**経営方針 (中期経営ビジョン)**

- 1.顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供。
- 2.顧客へのさらなる満足のために、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める。
- 3.常に感謝の気持ちを忘れず他者の心を持ち続け世の為人の為に誠実に行動する。

不動産の  
ミニ知識

## 民法改正で賃貸経営はどう変わる?



PM事業部  
櫻井 朱美

お世話になっております。PM事業部の櫻井朱美です。  
7月21日にLATOVでセミナーを開催しますので、是非ご来場ください。  
平成29年5月26日 債権関係規定(債権法)に関する改正民法が参院本会議において成立しました。  
改正は約200項目に及び、公布から3年以内に施行される予定です。  
今回は、不動産オーナー様に関連する内容をご紹介します。



### ■民法改正のポイント

最近の裁判所の考え方や判例、ガイドラインを法律として明文化した内容となっております。

	現在	改正
敷金	規定なし	→ 契約終了時に原則として借主に返金
原状回復	国土交通省ガイドライン	→ 経年変化の原状回復義務なし
個人の連帯保証の範囲	規定なし	→ 極度額を定めなければ無効
借り主の修繕権限	規定なし	→ 貸主が必要な修繕をしない時や急迫な場合、借主は自ら修繕できる
賃借物の一部滅失等による賃料の減額	借主は減額請求できる	→ 賃料は当然、減額される

- ◎敷金について  
賃料等の担保として貸主に預け、契約終了時に金銭債務等を差引き、返還されます。但し、契約書に敷金の精算方法についての取り決めがされている場合は有効となります。
- ◎原状回復について  
国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の通り経年変化による修繕は、貸主負担となることが法律上 明文化されます。
- ◎個人の連帯保証範囲について  
個人が賃貸借契約の連帯保証をする際、上限額を明示することが義務付けられます。その為、保証会社に保証を委託するケースが増えると思います。
- ◎借主の修繕の権限について  
必要な修繕は借主が自ら行なうことができ、必要費であれば貸主に対し請求できるようになります。
- ◎一部が滅失または「その他の事由」で使用できなくなった場合の賃料の減額について  
設備等の故障により住めなくなった場合も、その日数は減額されることになります。  
※「その他の事由」がどの程度まで該当するのか、具体的にどの程度の減額が適正かなどが今後議論となります。

### 不調に勝つ「ソースカツ丼」



管理部  
渡辺 和男

こんにちは、管理部の渡邊です。  
毎年春にはゴールデンウィーク明け頃から不調を訴える、いわゆる「五月病」の症状に悩まされる方も。そしてこれからジメジメした梅雨の時期へ、それから猛暑での夏バテなど、心身へのストレスは続きます。(ˉˋ)  
なんだか調子が悪いなと思ったら、ストレスに負けない食生活を心がけましょう。  
そんな時はいわき市四倉町のソウルフード、「ソースカツ丼」はいかがでしょう。  
四倉は海に面しているのも海鮮も非常に美味しいですが、昭和20年代から庶民派グルメとして「ソースカツ丼」をメニューにあるお店が多くあります。福島県会津若松の名物としても人気ですが、四倉でも古くから愛されている味なんですよ!(\*^\_^\*)  
ソースカツ丼には、栄養が豊富な豚肉が使われていて、イライラ感、睡眠障害を抑えるビタミンB1が牛肉の8倍含まれています。そしてたっぷりのキャベツからは、胃腸の機能をサポートする多くのビタミン類が摂取できます。  
お店によって味にも工夫がされているので、数軒に訪れ食べ比べるのも楽しいのではないのでしょうか。  
いわき四倉の「ソースカツ丼」で、心身の不調に勝つ!(^\_^)v

### 挨拶の大切さ



管理部  
山田 千鶴子

こんにちは、管理部の山田です。  
私達従業員は朝礼の最後に、基本挨拶接客9用語を全員唱和します。  
入社当時はその中の1語『かしこまりました』が、自分の言葉としてなかなかお客様に発することが出来ませんでした。入社12年の今では、来店対応や電話対応の最後にすんなりと出る、『かしこまりました』が好きです。  
挨拶の「あい(換)」は心を開くという意味、「さつ(挨拶)」はその心に近づくという意味。  
あいさつとは、自分の心を開かせ相手の心に近づいていく、積極的な行為のことです。  
尚、接客挨拶には頭を下げる角度があります。おはようございます(45°)、いらっしゃいませ(45°)、かしこまりました(30°)、申し訳ございません(90°)。きちんと出来てるかな~(#^\_^#)

### 梅雨を前に新アイテム



管理部  
志賀 トシ江

みなさんこんにちは、小島店管理部の志賀です。  
以前からホームセンターで見かけて、気になっていた物をついに買いました!  
それは『珪藻土(けいそうど)バスマット』です。  
今まで家で使用していたのは布製だったので、毎日洗濯。(ー;) として家族が多いのですぐに吸収力がなくなってビショビショに...など、気になっていました。  
『珪藻土バスマット』は吸水性が抜群で、お手入れ簡単、自然素材でできているそうです。

これから梅雨の時期、買うなら今!値段もお手頃で、1,500円位でした。使用してみた感想は...  
・洗濯物が減った。(陰干しのみでOK、時々表面を紙や布で削る)  
・吸収力があるので、前の人が使用したあとでも気持ちよく使用できる。  
・マットがヒンヤリと冷たいので、夏場は気持ちいいかも...逆に冬場は寒く感じるのかな?  
・重さが1.5kgと少し重かったです。(ˉˋ)  
いろいろありますが、買ってよかったです!新しいアイテムで梅雨を快適に過ごせます。(ˉˋ)v

新たな法律に則った賃貸住宅経営が求められてきます。  
個々の改定項目に対する準備はもちろん、日々の適正な管理、対応も入居者とのトラブルを防ぐ重要な要素と言えます。



株式会社 **いわき土地建物**