

お世話だよ

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提供の為に、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利他の心を持ち続け世の為人の為に誠実に行動する。

小川のしだれ桜



建設施工部
草野 健吾

こんにちは。建築施工部の草野です。
仕事内容は、修繕、補修、交換の手配などを行っております。
笑うのが好きで、趣味は食べることです。
最近のマイブームは、イオンモールいわき小名浜のいきなりステーキに毎月一回は行くことです。今のところは毎回500gのリブステーキを食べています。
いつか1kgのリブステーキを食べたいと思っています。(^^)

ところで、皆さんは春に桜を見に行くなら、どちらに行かれるでしょうか？
私が毎年桜を見に行く場所は、いわき市小川町の諏訪神社です。この神社には大きなしだれ桜が咲いていて、それはそれは壮観ですので一度見に行かれてはいかがでしょうか。日によってはライトアップも行われておりますので、ご家族や恋人同士などで行かれるのも良いかと思えます。
小川は自然豊かなところですので、夏井川溪谷に沿ってドライブしてみても爽やかな気分になれますよ！

春の訪れ



賃貸管理部
小林 伊久美

こんにちは！管理部の小林です。
最近では昼間に暖かさを感じるようになり、日も長くなってきましたね。
この季節、私が楽しみにしているのは「お花」です。
水戸にある偕楽園の梅は先月見頃を迎えて、各種SNSにも多くの写真が投稿されていきました。3月中旬にはいわき駅近くのレンガ通りに並ぶハクモクレンが蕾を膨らませて、通りにほんのり甘い香りを漂わせていましたよ。
そして4月の主役はもちろん桜。今年は三春の滝桜を観に行き写真に収めてこようと意気込んでおります。この時期になると毎年感じるのですが、誰に言われたわけでもなく春の訪れと共に次々と花を開かせる木々を見ると、自然の力はとても偉大だなあと感心させられる次第です。
仕事や趣味に励み前進しよう！という前向きな気持ちになりますよね。
ということで、私自身も今年はお花を見に出かける事に加え、自宅でも、たまにはお花を飾って季節のアレンジメントを楽しんでみたいと思います！

我が家の食卓



賃貸管理部
谷 好夫

こんにちは。管理部の谷と申します。
基本、自分の食べたい物は自分で作ります。
好き嫌いの区分が明確であるため、1人前で沢山です。
先般の御馳走は、さくら鍋です。まず中肉を茹でこぼした後、砂糖、酒、水で煮込む時に少々の酢を入れるとお肉が柔らかくなり、馬肉特有の繊維質が和らぎます。
沸いたら玉ねぎ、にんにくを適量に入れ、ハリ生姜などを入れ、最後に味噌で味を

調えます。この季節に合う絶品の一品です。
江戸時代には表面は四足(の動物)を食べないことになっていました。
ウサギ汁を見詰められた時「これは鶏肉でございませう」と言い放っていたそうで、今日ウサギを数えるのに、1羽、2羽と言うそうです。(^^)
ここで小話。「御上など怖くない、牛でも馬でも持って来い、おいら何でも食ってやる。四足でも何でも持って来い。」ように言ったもんが炬燵を抱いてきた。「こいつも四足だ。食えるものなら食ってみな。」
「こいつは食えないよ、あたるもの…」 谷好夫 犬の落語好き...(^^)

不動産の三二知識

PM事業部
尾崎 隆志



「連帯保証人には極度額設定が必要になります」

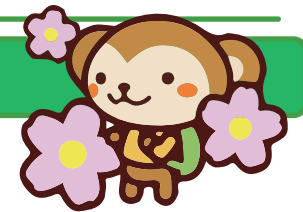
お世話になっております。PM事業部の尾崎です。
2020年4月1日に民法が改正される予定となりました。
賃貸借契約では意思能力に関するルールや敷金精算、通常損耗、経年劣化についての原状回復義務不要の「明文化」などが関わってきますが、今回は連帯保証人に関する極度額設定についてご紹介します。

■ 限度額とはなんですか

連帯保証人が支払う金額の上限の事をいいます。内容としては未払い家賃だけでなく、駐車場料金・更新料、原状回復費用として残置物撤去費、修繕費、違約金等も含まれます。これらの費用をまとめて「負担総額」といいます。

■ 今回の改正で何が変わるのでしょか？

「極度額」を定めていない契約は無効になります。



「極度額」より「負担総額」が大きい場合の差額は保証されません。

対策 極度額の設定は、賃料帯や、負担総額によって異なるため、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間でしっかりと協議を行いましょう。

国土交通省より極度額設定の為の参考資料が公表されています。(参考資料抜粋)

平成9年11月～平成28年10月までの裁判所の判決で、連帯保証人の負担として確定した額(負担総額)は、平均で家賃の約13.2か月分でした。
また、保証会社を利用した場合の負担総額は賃料帯別で下記の通りでした。

【賃料帯別に以下の8つに設定した「保証会社の負担総額」平均値】

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| ①4万円未満 … 17.7万円 | ⑤16万円～20万円未満 … 97.3万円 |
| ②4万円～8万円未満 … 28.2万円 | ⑥20万円～30万円未満 … 126.2万円 |
| ③8万円～12万円未満 … 50万円 | ⑦30万円～40万円未満 … 156.8万円 |
| ④12万円～16万円未満 … 71.2万円 | ⑧40万円以上 … 437.3万円 |

(公財)日本賃貸住宅管理協会・日管協総合研究所による賃貸住宅市場景況感調査

「日管協短観」による家賃滞納発生率は平均で7.5%。そのため賃借人100人のうち7～8人は滞納リスクがあります。

※出典：平成30年3月30日国土交通省「極度額に関する参考資料」

近年、賃貸住宅の新規契約の約6割が保証会社を利用していますが、連帯保証人を設定の場合、極度額の設定が義務化されます。賃貸経営者は借主債務保証をどのように行うのか、極度額設定をどうするのかについて、今後の賃貸業界の動きにも注視しておきましょう。動きがあり次第、今後も随時お伝えします。



