



## 『平成27年繁忙期(1月～3月)レポート』

1月～3月の引越シーズン、神奈川県全体での賃貸成約件数は22,700件、対前年比7.5%減という結果になりました。(アットホーム社調べ)

神奈川県全体の成約件数が大きく減少する中、当社においては来店組数は178件(前年169件)、成約件数は182件(前年170件)と微増という結果となりました。(下記グラフ参照)

また神奈川県全体の空室率は16.1%、幸区内の空室率は14.5%と依然厳しい状況下にもかかわらず、当社管理物件においては30日以上空室になっているお部屋は管理物件全体の1.6%(4月26日現在)と、かなり抑えることができています。

神奈川県全体においても幸区においても成約件数、入居率の悪化が厳しい中、多くのオーナー様にご協力いただき退居前の募集条件より、賃料・礼金の減額、一定期間フリーレント(家賃免除)等

『早得キャンペーン』を行った結果、成約に至ったケースが26件ございました。

内訳は、礼金0が20件、一定期間フリーレントが2件、礼金0+フリーレントが4件でした。

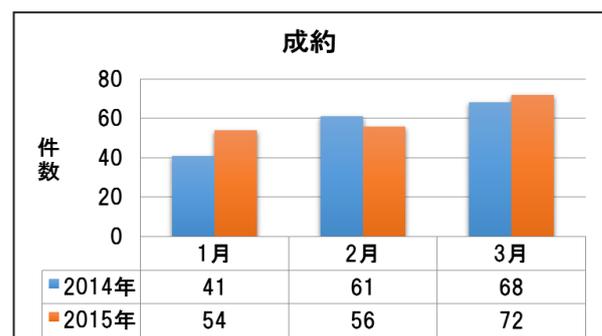
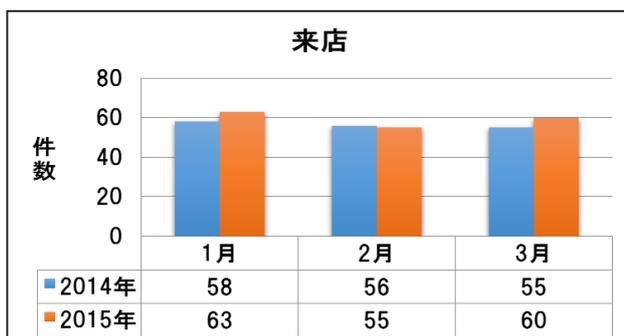
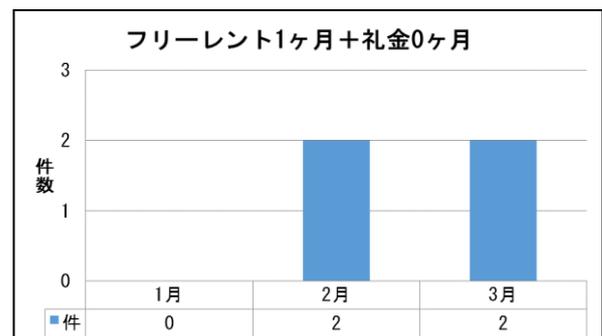
(下記グラフ参照。)

最近、初期費用に対しシビアなお客が多いこと現場で感じる事が多く、キャンペーンを行うことにより月額賃料を下げずに、入居促進につながることを実感します。

また募集条件のみならず、前回の入居年数、設備等の償却年数などを考慮しながら入居希望者のニーズの高い間取り、設備へ変更する『フルリノベーション』を行うことで早期契約、前回の募集賃料より増額に至ったケースもありました。

シーズンも終了し来店組数が低下していく中、空室率を減らし早期成約に結び付けていくためには、オーナー様のご協力が不可欠です。当社の提案に耳を傾けていただければ幸いです。

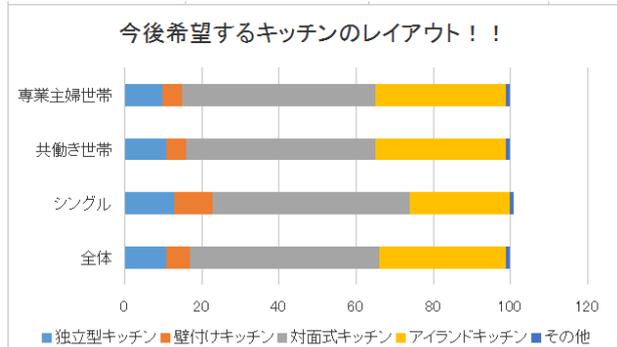
本店営業 黒河内



## 『今後希望するキッチンレイアウト』

※シングル物件でも対面式、アイランドキッチン希望が8割弱！！

昨年11月、リクルートSUUMOは料理レシピサイト・クックパッドと共同で「理想のキッチン」に関する調査を行なった。この調査は、調理環境の実態や要望を把握する為に行なったものである。まず紹介したいのが、今後希望するキッチンレイアウトについて。結果は「対面キッチン」と「アイランドキッチン」の回答が大半を占めた。注目したいのがシングル層で、複数世帯と同じく対面式あるいはアイランドを希望する人が8割弱もいた。ワンルームや1Kの住居が多いことを考えると驚きの結果だ。コメントでは「テレビを見ながら家事がしたい」「友達や家族と一緒に作りた



だ。この背景には、今のキッチンの狭さへの不満がある。調査によると、普段利用しているキッチンの不満として、「作業場のスペースがない」(63%)、「シンクが狭い」(51%)、「全体のスペースが少ない」(51%)が多かった。単身者向けの間取りはその狭さと比例してキッチンのシンクや天板スペースが犠牲にされるのが常だが、ちゃんと調理をする人には不評のようだ。25㎡程度の住居であれば対面式を導入することは一応可能だ。ただし居室スペースが狭くなるので、キッチンの作業スペースを広めにとってそこをダイニングテーブル代わりにするなどの工夫が必要になる。当社にお部屋探しでご来店頂いたお客様からも同内容の意見を数多く頂いていることから再投資の際に参考にさせて頂ければと思います。

※リクルート住まいカンパニーとクックパッドの共同調査(2014年9月参照。調査対象：20歳～59歳の実家暮らしでない「クックパッド」メール会員4774名。

企画室：江川

## 『120年ぶりの民法大幅改正！ ～2018年施行目途～』

2014年9月号で、お金の貸し借りや物の売り買いといった契約に関するルールでもある民法の改正について、法制審議会は2014年8月に最終案の方針を大筋で決定したとお伝えしましたが、このたび政府は、2015年3月31日、**民法改正案を閣議決定**しました。これから国会で審議・可決ということは、国会で否決される可能性もあって先行き不透明じゃないかと思われるかもしれませんが、しかし、今回の改正は法務省が数年前から大学教授などの専門家を交えて検討を重ねてきたもので、改正の流れは確実な雰囲気になっているようです。1896年の民法制定以来大幅な見直しは行われておらず、120年間の経済・社会情勢の変化に対応させるのが今回の目的であり、約200項目にも及ぶ抜本的改正となります。

「民法改正なんてどう関係があるの？」・・・これはお部屋の賃貸借契約や売買に関するものも改正に盛り込まれており、オーナー様や私共不動産業界にとっても大変重要なルールです。

では「いつから変わるの？」というところ、本国会で成立させ、**2018年をメドに施行され、我々国民に効力となるのは2018年以降になることが有力な見方です。**

これまで、敷金や原状回復については規定ありませんでしたが、改正後は次のように明文化されます。

改正ポイント	敷金	原状回復
現在	規定なし	規定なし
改定要綱	敷金は、契約終了時、または借主が賃借権を譲渡したとき、原則、借主に返還する *賃借人に家賃債務がある場合は、債務分を差し引いた分を返還。	<b>借主は、原状回復義務を負うが、通常損耗、経年変化では負わない。</b> それ以外では、現状に復する義務を負う。

この改定をみて、例えば「クリーニング費用を入居者に負担してもらう行為が民法違反となるの？」と心配されたオーナー様・・・ご安心ください！**今回の改正は、強行規定ではなく任意規定になるため、契約書の特約にクリーニング費の負担について記載があり、消費者契約法に違反していない限り、特約が優先**されるといわれています。今後、施行までの数年、動向を注意深く見守り、さらなる情報収集や提供をしてみたいです。

\*参考文献：毎日新聞・全国賃貸住宅新聞

業務管理課：山口



営業  
黒河内 貴光

出身地：横浜市  
オーナー様に有益な情報を提供できるよう心がけます。



企画室  
江川直樹

出身：大田区  
趣味：ダンス・人間観察



業務管理課  
山口 圭子

出身：東京都大田区  
趣味：海や山でスポーツ!  
仕事に趣味に全力投入で頑張ります