

大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

2月-3月号

発行日
2023年2月



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報



＼ 入居前審査の必要性は滞納のリスクを減らすだけではありません！ ／

入居前審査の判断基準★

賃貸物件の集客をご自身で行う方、不動産業者に依頼する方。空き物件に入居者を入れるための方法は人様々です。ご自身で入居者を探す場合、入居希望者のどんなところをチェックしていますか？不動産業者から入居希望者がいますと連絡があった時は、どんなことを聞いていますか？入居申込書を見せてもらっていますか？今回は「入居前審査の判断基準」に関してご説明したいと思います。入居前審査で減らせるリスクは滞納だけではありません。大家さんでは中々気づけない部分もあるかもしれません。

入居前審査を行わないとなにが起きる？

- ① 滞納をしてしまう
- ② 騒音トラブルをおこしてしまう
- ③ 入居者同士で揉めてとまう
- ④ 警察沙汰になってしまう
- ⑤ 不必要な設備修繕依頼
- ⑥ 予想できない事件の可能性



入居前審査を行わない事で主に起きてしまうトラブルは左の6項目になります。順番にご説明します。

《 ① 滞納を起こしてしまう 》

家賃は賃貸経営をするうえで必要不可欠な収入ですが、中には入居者の個人的理由で払わない方も稀にいます。そういうときは、すぐに入居者にご連絡してください。この人は毎月払ってもらっていたし今月たまたま忘れていただけかな？と見過ごしてしまうと、月日が経ち取り返しがつかないこととなります。毎月きちんと払うという約束の上で契約していますので、1日でも過ぎて入金の確認ができない場合は入居者に催促をしてみましょう。

入居前審査を行わないとなにが起きる？

《 ② 騒音トラブルに関する警告 》

共同住宅で起こるトラブルの代表例とも言える、騒音トラブル。騒音トラブルが発生することで、起こる事例はマナーを守って住んでいただいている入居者の方が退去してしまうことです。また新しい人が入っても騒音を理由に退去され、安定して住んでいただけません。1室が騒音を起こすだけで、上下左右の入居者の方が出て行ってしまい、安定して長く住んで頂けないとなると毎月の家賃回収も安定しないので損害が増えます。騒音トラブルを起こした人を退去させたらとお考えかもしれませんが、実際に強制解約となると裁判所で手続きが必要になるので、そうなると時間もお金もかかりとても大変で、すぐに実行できる策ではありません。入居前チェックで入居者の人間性で判断することで、こういったトラブルを事前に防いでいくことをオススメします。

《 ③ 入居者同士で揉める 》

気性が荒い方を入れてしまうとちょっとしたことで、入居者同士で揉めてしまう事が多いです。前から長く住んでいる入居者と揉めるとその方が退去したりと、近所で変な人が住んでいると噂をされ、新しい人が入りづらくなります。

《 ④ 警察沙汰になってしまう 》

③の延長戦上で解決に導かないときは警察沙汰になってしまうことも。

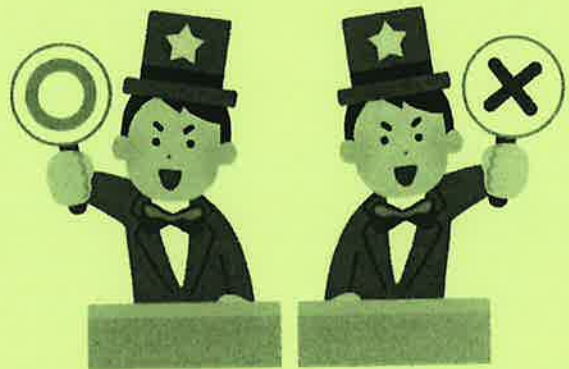
《 ⑤ 不必要な修繕依頼 》

委託管理を行っていない大家さんは本当に修繕すべきか見極める必要があります。

《 ⑥ 予想できない事件の可能性も 》

大きな事件や取り返しのつかない事件などが起きてしまう可能性もあります。事故物件になると事故物件マップ「大島てる」に記載され物件価値が落ちますので怪しい人は避けましょう。

- ① 滞納をしてしまう
- ② 騒音トラブルをおこしてしまう
- ③ 入居者同士で揉めてとまう
- ④ 警察沙汰になってしまう
- ⑤ 不必要な修繕依頼
- ⑥ 予想できない事件の可能性



入居前審査はどこをチェックする？

《 家賃の支払い能力 》

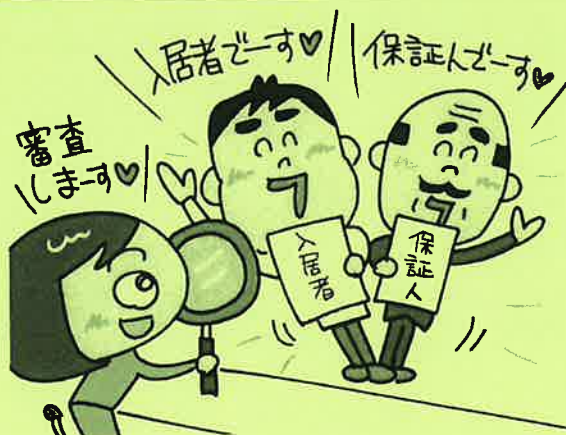
まず初めに家賃の支払い能力の有無についてのチェックをします。支払い能力に関しては、年収に比べて著しく高い家賃の物件を求めているかを見ます。ただし、支払能力は必ずしも年収だけで判断すべきではありません。勤務先や勤続年数、家族構成、年齢等のバランスを踏まえて判断しましょう。

《 保証人・保証機関の可否 》

物件を借りるときは、「個人の連帯保証人」または「家賃保証会社」のいずれかの保証を付けるのが一般的です。個人の連帯保証人の場合には、保証人の年齢や収入も考慮されます。例えば保証人が高齢で保証能力がない場合には、審査は厳しいです。また必ず友人ではなく身内の方に設定していただきますよう。

《 入居者の性格や属性 》

賃貸借契約における入居審査では、「入居者の性格や属性」が大きなウェイトを占めます。入居申込が入ると、貸主に対して不動産会社が作成した「入居資格に関する参考資料」が渡されるのが通常です。不動産会社には申込者の「人柄・応対態度」を聞きましょう。ちなみに弊社は最初の電話や来店から、物件案内時の会話、申込書のやり取り等を通じて「常識的な人であるかどうか」の判断を行っています。



賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。

募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。

※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフト
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



最近、リノベーション物件が増えてきています。外観は築30年ぐらいのアパートですが、玄関を開けると「えっ!」。壁、天井、床設備が最新のデザインのもので、まさにモデルルーム! 外観とのギャップがかなりあり、インパクト絶大。若いお客様を案内させていただけると皆さん気に入られ、家賃も大幅アップしています。私が、決めていただけれます。ただ、私のようなおじさんは、設備が最新すぎて、パニックになることも…。先日、リノベーション物件を見に行きました。玄関に鍵穴が無く、スマートロック? とりあえず案内用の暗証番号を入力して解除! として入室! 入室したとたん、背中の方から「ウィーン」「ガチャ!」。なんとオートロック機能が働き、カギが自動で施錠。手で開錠しようとしたのですが、できません。「閉じ込められた!」映画のワンシーンにありそうですか? ちよとしたパニックです。すぐに脱出経路を確保しないとイケません。ちよと今回の部屋は1階です。窓から脱出できそうです。これで脱出経路確保! ただ、これは最終手段です。日中におじさんが窓から出るのを近所の方に見られると、間違いなく110番! 私は風貌のせい、以前110番された経験があります。まずは落ち着いて、オートロックの開錠です。室内を物色すると、ありました! 取扱い説明書! と思って思い出ししました! 弊社の女性スタッフから「鍵の開け方を閉め方を社長用で動画にしてラインで送りますからね」と言われていたことを…。どうやら、私がこうなることは予想できたようです…。そして、取説を見ながら、ラインの動画を見ながら、なんなく開錠! ただ、玄関を開けて、開めるだけなのに大騒ぎです。どうやら私には、リノベーションしていない部屋が似合っているようです…

今月の一冊

人は話し方が

9割

永松茂久

1分で人を動かし、100%好かれる話し方のコツ



人を動かし100%好かれる話し方のコツ もう会話で悩まない。疲れない。 口下手でも、楽しく会話できる!

出版社/すばる舎 価格/1,540円
著者/永松茂久

言葉の行き違い、ネタ切れ、沈黙など「話すこと」にまつわる悩みを挙げるとキリがありません。本書でお伝えするのは、コミュニケーションの基本である会話がうまくいくようになる「ちょっとした」でも多くの方が気づいていないエッセンス。過去に会話で失敗したトラウマもあっさり消え去ってしまうほど、人と話すことがラクになり、人生がよりよい方向に動き出します!



会社名
提供できるもの
モットー

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail
URL

homemate@nakano-ty.co.jp
https://www.nakano-ty.co.jp

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

