

フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～賃貸物件の残置物どうする？～

残置物の取り扱いと手続き・対策

管理物件
入居率

98.53%

戸建賃貸

※2023年1月末時点

必見!

お部屋が足りません!

空室募集!

詳しくは裏面へ

～所有物件に対する口コミ（SNS投稿）を気にしていますか？～

口コミが集客に与える影響と具体的な施策



証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> [フィット賃貸](#) [検索](#)

建設業者許可番号 国土交通大臣許可（特-4）第25619号

宅地建物取引業者免許番号：国土交通大臣免許(3)第8312号 四国地区不動産公正取引協議会加盟（公社）全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 副島 康弘 仁田 眞子 室富 佳広 清水 明菜

今月のおすすめ動画のご紹介

徳島をサッカー🏆で元気に！FC徳島
(Fortua) 設立総会に密着！

Jリーグ参入を目指すクラブチーム、FC徳島（株式会社Fortua）の設立総会に参加しました。

- ・なぜ、参画したのか
- ・地方にスポーツが必要なのか
- ・なぜ、世界一を目指すのか
- ・どう、スポーツで地方を盛り上げるのかなどを動画にまとめています！



動画はこちら▼



バスケットで日本を元気に🏀Bリーグ島田チェアマン
講演に密着！徳島ガンバロウズが目指すもの

公益社団法人ジャパン・プロフェッショナル・バスケットボールリーグ（Bリーグ）チェアマン島田慎二氏による講演会が開催されました。講演会の前には島田チェアマンと、株式会社メディアドゥ・株式会社ががんばろう徳島 藤田恭嗣社長と弊社代表鈴江崇文のオフショット対談を実施！徳島ガンバロウズの活動が、徳島の地域経済にどの程度インパクトをもたらすのかというテーマについてお話をさせていただきました！



動画はこちら▼



LINE
配信中

ぜひご登録ください！

メールマガジン配信中

脱炭素

デキルくん

「サステナブルな社会の実現」
に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式
YouTube



脱炭素デキルくん
YouTube



脱炭素デキルくん
twitter



脱炭素デキルくん
Instagram



遊休地の活用等お考えの方は ぜひご相談ください！

5棟同時！

戸建賃貸物件竣工しました！



空地になっている
土地があるけど…

有効活用するには
何をしたらいいの
かわからない。

遊休地

遊休地に戸建賃貸を建ててみませんか？

戸建賃貸管理戸数567戸

入居率98.53%

※2023年1月末時点

ご興味のある方はお気軽にご相談ください！

お問合せは

TEL. 088-638-0039



メールアドレスはこちら

tintai@fit-group.jp

～賃貸物件の残置物どうする？～

残置物の取り扱いと 手続き・対策



残置物は勝手に処分できない？

賃貸物件において、入居者の退去後に残置物があった場合、オーナーさんは勝手に処分してもよいのでしょうか。残置物があった際の正しい対処法について解説していきます。

○オーナーさんが勝手に撤去するのは違法

オーナーさんが残置物を勝手に撤去すると、残置物の所有者である入居者から「**所有権侵害**」による損害賠償請求を求められる可能性があります。場合によっては**器物損壊罪**として刑事罰に該当するケースも考えられます。



○入居者と連絡が取れる場合は撤去を求める

上記のように賃貸物件において、入居者が退去した後の残置物は、オーナーさんが勝手に処分することはできません。**入居者と連絡が取れる場合は、まず入居者に残置物の撤去を求めるのが正しい対応となります。**また入居者と連絡が取れない場合の詳しい対処法については下記に解説していきます。

夜逃げで残置物がある場合の手続き

入居者が正式な手続きを経て退去したケースでは連絡を取ることが容易ですが、仮に入居者が夜逃げしてしまった場合にはどうすればよいのでしょうか。ここでは、夜逃げなどで入居者と連絡が取れない場合の手続きについて見ていきましょう。

1. 契約書で残置物の所有権の取り扱いを確認する

まずは、**賃貸契約書に残置物の取り扱いについて記載がないかを確認します。**賃貸契約の際には一般的に、退去後に残置物がある場合、誰が費用を負担して残置物を処分するの

かを取り決め、契約書に明記します。例えば、**退去後は残置物の所有権を放棄するという記載があれば、オーナーさんご自身が残置物を処分できます。**

2. 賃貸契約を解除する

賃貸契約書に残置物の取り決めがない場合は、賃貸契約を解除します。連帯保証人がいるのであれば、連絡して賃貸契約の解除手続きを行いましょう。一方、連帯保証人と連絡が取れなかったり解約手続きに合意してもらえなかったりするケースや、そもそも連帯保証人がいないようなケースでは、**民事訴訟を起こして賃貸契約を解除します。**

3. 強制執行の手続きをする

賃貸契約解除後に、残置物を処分するための強制執行の手続きをとります。具体的には、**建物明渡請求の訴訟を起こしたうえで強制執行の申立を行わなければなりません。**

4. 残置物を撤去する

強制執行の訴訟手続きを行った上で認められた後、残置物が撤去できます。処分はオーナーさん自身で行うか、業者に撤去を依頼することになるでしょう。いずれにせよ、**基本的にはオーナーさんが費用を負担しなければなりません。**

残置物リスクを軽減する方法

以上のように、残置物の処分には多大な手間と費用がかかってしまいます。では、オーナーさんが残置物リスクを軽減するには、どのような対策をとればよいのでしょうか。

1. 契約書で残置物について取り決めする

基本的なことですが、まずは**契約書で残置物についての取り決めをしておくことが重要です。**具体的には、退去後に残置物がある場合は、入居者が所有権を放棄する旨の記載をしておくのがおすすめです。



2. 連帯保証人をつける

また、連帯保証人をつけるのも効果的です。最近では、家賃保証会社をつけることで連帯保証人なしで入居可能にするケースも増えていますが、**連帯保証人をつけておくと、残置物があるなど何らかのトラブルが発生した際に、賃貸契約の解除手続きを進めやすくなります。**家賃保証会社をつけたうえで、さらに連帯保証人をつけることもできるため、検討するとよいでしょう。ただし、**連帯保証人をつけることで入居者がつきにくくなる可能性もあるため、総合的な判断が必要となります。**



～所有物件に対するクチコミ（SNS投稿）

を気にしていますか？～

クチコミが集客に与える影響 と具体的な施策

商品購入前にクチコミを参考にする人の割合

インターネットが発達した現代では、商品やサービスを購入する前に口コミを参考にするという方が増えています。

○クチコミを目にしたことのある方は72.4%

株式会社イオレのまとめたホワイトペーパーによると、「インターネットで、1年以内に口コミを目にしたことのある人」は**72.4%**という結果に。※図1参照

○クチコミを参考に商品を購入している人は73.8%

また、同データにおいて、「商品の購入を決める際、どの程度口コミを参考にしていますか？」という問いに対して、「たまに参考にする」「よく参考にする」「いつも参考にする」と答えた方は合計で**73.8%**となりました。※図2参照

こうした傾向は、ネットを経由した物件探しにおいても同様に見られるでしょう。

インターネットで、1年以内に
クチコミを目にしたことがありますか？ (n=134)

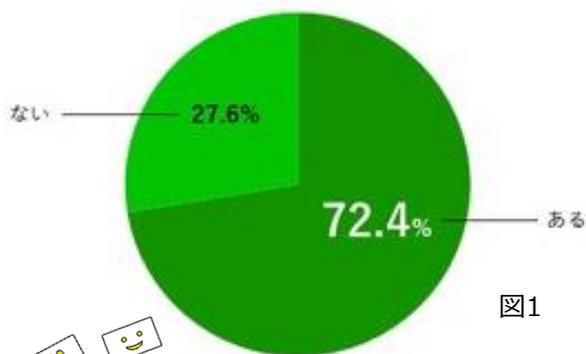


図1

商品の購入を決める際、どの程度
クチコミを参考にしていますか？ (n=134)



図2

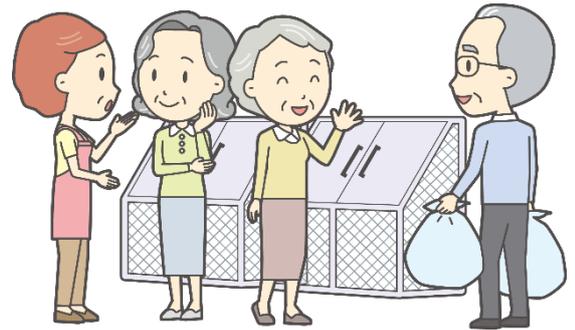


クチコミを集客につなげるための施策

また「クチコミに関するアンケート(株式会社SheepDog調べ)」によると、「悪いクチコミより良いクチコミのほうが投稿されやすい」という結果が出ています。悪いクチコミは相対的に少ない分、かえって見た人の印象に残ってしまうこともあるでしょう。良いクチコミを増やすだけでなく、悪いクチコミをできるだけ避け、クチコミを集客につなげるにはどうすればよいでしょうか？

施策1：迅速にクレームに対応する

所有物件でのクレーム対応に遅れると、悪いクチコミがつけられてしまう可能性が高くなります。所有物件の近くに住んでいる場合などは、日頃からできるだけ入居者とコミュニケーションを取り、クレームが起こったときは素早く対応するか、クレームが起こる前に早めに不満を取り除きましょう。



施策2：SNSを活用する

若者世代を中心に、SNS経由で商品やサービスを購入する傾向が高くなっています。SNSを運用し、所有物件について積極的に発信することで、入居希望者とのミスマッチが少なくなり、悪いクチコミを避けられるでしょう。なお、株式会社ガイアックスのソーシャルメディアラボに掲載されたデータによると、LINE、YouTubeを最も多く使っている年代は40代、Twitter、Instagramは20代、TikTokは10代などメディアごとに特徴があります。所有物件において、どのような年代層をターゲットにするか考えたうえで、どのSNSを利用するかを決めると良いでしょう。

施策3：デメリットも伝える

入居してから、物件に対する当初の期待とずれていると悪い印象になってしまうため、契約前からデメリットがあればきちんと伝えておくことも重要です。例えば、物件案内の際に「駅から遠いがその分閑静である」など、デメリットを伝えつつメリットも伝えるように工夫すると良いでしょう。



お部屋が足りません！

空室借ります

徳島の平均
入居率

77.6% <

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
全国の空室率より 2021年4月12日時点

フィットの
入居率

98.53%

※戸建賃貸
株式会社フィット管理物件
2023年1月末時点

空室対策

はフィットにお任せください！



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？

無料相談会

こんな方をご相談ください！

- ✓ 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
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、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

2~3月開催日程

2/12 (日)・2/19 (日)	①10:00~12:00
2/26 (日)・3/5 (日)	②13:00~15:00
	③15:00~17:00

※ご希望の時間帯
をお選びください。

開催
場所

株式会社フィット
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1
松茂町総合体育館そば、
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先
賃貸管理課

FIT

お問合せは
TEL.088-638-0039

各SNS更新中！

