



株式会社エヌアセットグループ  
問合せ先 一覧

賃貸管理・一括借上  
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事  
【建物管理チーム】

044-870-2355

賃貸経営全般のご相談  
【オーナー様相談室】

044-873-9433

賃貸募集・更新・保険  
【賃貸仲介・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却  
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画  
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談  
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

資産活用・不動産投資  
【エヌアセットBerry】

044-382-0200

東京都内の賃貸管理  
【エヌアセットTOKYO】

03-6419-4118

改修工事・建築企画設計  
【フロムワン】

044-870-2355



【発行日】

2016年6月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★全社一日ミーティングを行いました★

当社では、賃貸管理の繁忙期も終わり一息ついた5月の定休日を利用して川崎市内の研修施設にて全社の一日ミーティングを行いました。

午前中は1グループ5~6名に分かれてそれぞれの仕事やプライベートにおけるライフプランや頭の中の思考を図式化したマインドマップを作成して発表を行いました。20代の若手社員から60代のベテラン社員まで、色々な立場や異なった経歴を持つ社員が普段何を考えて、将来何を目標しているのかは日常ではあまり聞く機会も無い為、それぞれの発表に興味津々となっていました。



昼食を挟んだ午後からは、会社の経営方針発表会を行いました。会社設立から9年目となる当社が今後目指していく方向性と戦略については、半年前から当社の役員・部長会にて打合せを重ねて作り上げてきましたが、今回のミーティングの機会を利用して、当社代表の宮川からこれからの方向性となる『3戦略+1』について発表がありました。

一つ目の戦略は『ドミナント(地域特化)戦略』で地域の取引・管理シェアを高めていく事。二つ目の戦略は『街の価値向上戦略』として、不動産に限らずこの地域が魅力的になり街の価値が向上する事に積極的に取り組んでいく事。三つ目の戦略は『商品・サービス多様化戦略』として、既存事業からの派生サービスや新規事業に挑戦していく事。そして戦略にせよとも大切な事として『既存事業のサービス(質)向上』の以上4点がスローガンとして掲げられ、社員それぞれが会社が目指すビジネスモデルを再確認する事ができました。

プロパティマネジメント(不動産管理)からタウンマネジメントへ。地域の不動産管理会社ができる事・やるべき事はどんどん変化していきます。当社も顧客のみならず地域からも愛され、支持される企業を目指して、これからも社員一丸で一つ一つ取り組んで参りたいと思います。



## N-Asset情報局★全国相続SCの交流会に参加しました★

先月5月20日に当社が『かわさき相続サポートセンターNA』として加盟する全国相続サポートセンターの加盟店交流会が福岡県内で開催され、当社からも4名の社員が参加致しました。

当社が参画した昨年9月の時点では15社だった不動産管理会社の加盟店が今では40社にまで増えており、全国的にも相続支援事業に本格的に取り組む不動産会社が増えてきている事が実感されました。当社も引き続き相続・事業承継に関する情報発信や専門家へのコーディネートに力を入れて、オーナー様のお役に立てる様、活動を続けて行きたいと思っています。



 **かわさき相続**  
サポートセンターNA

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2016年5月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,749戸 (前年同月比+213戸)	94.50% (前年同月比 +0.2P)	96.0% (未回収額 6,592千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.1.35 (法律編) ～心理的瑕疵物件の線引きと法律的解釈について～



【講師】

弁護士法人アリスト  
代表弁護士 田畑 淳 先生  
<http://mizonokuchilaw.com/>



売買対象の物件で過去人が亡くなったということについて、どこまで買主に伝える必要があるのか。確かに殺人事件があったことを隠して売することは問題になりますが、独居老人も多い現代では、部屋で一人で亡くなる方も多い。それらはすべていわゆる「事故物件」扱いなのでしょう。またそれが遠い昔でも同じなのでしょう。線引きが問題になります。

なぜそれが問題になるかと言えば、説明義務(宅建業法47条1項、民法1条)の所在が原因です。瑕疵があるにも関わらずそれを説明しなかったことは売り主の責任問題となりますが、その責任の内容については不法行為(最判平23・4・22)とされています。

売買の目的物に瑕疵がある(民法570条・566条)とは物理的瑕疵のみならず心理的瑕疵も含むと考えられ、「対象物件自体、周辺環境にも問題はないが、その目的物を使用するにあたり、心理的嫌悪感がある瑕疵」を心理的瑕疵というのが一般的です。具体的には殺人・自殺があったことや、物件が性風俗産業に使用されていたこと、場合によっては暴力団事務所の存在なども含まれることがあります。売主が一般の方である場合は、説明義務は大幅に縮小されますが、仲介としての不動産業者がやはり責任を負う形になります。

この点については昭和37年6月21日の大阪高裁が基準として多くの裁判例に引用されています。本件は、売買対象であった建物と接続した座敷蔵(売買当時は取り壊し済み)の中で7年前に自殺があったという件です。まず心理的欠陥が民法上の瑕疵に該当するかどうか、という点についてこれを肯定し、さらに心理的瑕疵の基準としては「建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景など客観的な事情に属しない事由をもって瑕疵と認めるためには、単に買主において右事由の存する家屋の居住を好まぬというだけではならず、さらに進んで、それが、通常一般人において右事由があれば『住み心地のよさ』を欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたつたものであることを必要とする。」と判示してこれを肯定しています。

裁判所が心理的瑕疵の有無とその程度を判断するにあたっては、重大性、経過年数、買主の使用目的、近隣住民に事件の記憶が残っているかどうか、事業用物件では買主に損害が発生しているかどうか等を総合的に考慮しており、端的に事件の重大性で決まっているとは言えない部分があります。今後の判例の推移についても注意していく必要がありそうです。

また上記の判断のためにも信頼できる管理会社に普段から相談し、いざというときには弁護士に相談することが大切です。

### 【セミナー告知】

当コーナーに寄稿を頂いている田畑弁護士を講師に迎え、法律セミナーを開催致します。オーナー様のお申込み・ご参加をお待ち申し上げます。

### 『判例から解説！心理的瑕疵とその評価について』

開催日：2015年6月25日土曜日  
時 間：14時～16時(受付13時30分)  
会 場：高津市民館第5会議室  
備 考：参加費無料・定員20名・**要事前予約**  
問合せ先：(株)エヌアセット オーナー様相談室  
TEL 044-873-9433

## ★今回は夏野菜★第6回エヌアセット野菜市開催のお知らせ

来月7月3日(日)に昨年11月以来となる『エヌアセット野菜市』を当社駐車場スペースにて開催致します。

今回で6回目の開催となるこのイベントは、弊社管理物件の入居者の方や、地域住民の皆様へ地元川崎で採れた野菜の品質の高さを知ってもらう事を目的に、農業を営む複数の不動産オーナー様のご協力の下、新鮮な野菜を当社仕入値そのまま販売致します。

開催時間は13時から16時までの3時間で、約20種類400品程度の農作物を出品予定です。オーナー様の皆様も誘いあわせの上、是非ご来場頂ければと思います。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット  
ワクワク広報室  
松田 志暢

