２００７年１０月２９日

長谷エライブネット　「退去立会い・工事完了検査」で新体制
専門スタッフ“カスタマーズパートナー”を配置し、自社で対応
賃貸マンションのテナント・オーナー双方の満足向上を図る

賃貸マンション管理事業を展開する株式会社長谷工ライブネット（本社：東京都港区、社長：大高進）は、本年１０月１日より、オーナー、テナントの更なる満足向上を図り、当社への信頼を高めることを目的に、当社専門スタッフ“カスタマーズパートナー”による「テナントとの退去立会い」ならびに「原状回復工事の完了検査」を実施致します。

賃貸マンション業界では、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」）導入以降、従来テナントが支払っていた原状回復費用がオーナー負担となるケースが増加してきております。しかしながら、オーナー側ではこのガイドラインへの理解がいまだ進んでおらず、そのため入居テナントとオーナーとの間で行われる原状回復の工事範囲・費用負担の交渉が長期化する傾向にあります。その背景には、賃貸管理会社の多くは「退去時の立会い・現状確認」を工事業者等に代行させているため、オーナー、テナントの負担について充分に説明し、ご理解いただけていない状況があります。

この改善策として、当社ではオーナー、テナントの負担基準を明確に定めた上で、テナント退去時の現地確認を自社のスタッフが行い、両者に工事範囲や費用負担をしっかりとご説明する体制を構築いたします。
具体的には、「退去立会い・工事完了検査」の専門スタッフ“カスタマーズパートナー”として配置した当社スタッフ１５名が部屋の現状確認を行い、当社の品質管理基準等に沿ってオーナー、テナントの費用負担区分を明確にし、双方の交渉をよりスムーズに行えるよう調整して参ります。また工事完了後の検査も同スタッフが行い、新テナントの入居時クレーム低減に努めてまいります。これら一連の業務を徹底することで住まいの品質・性能を確保し、入居者に気持ちよく新しい生活をスタートいただき、結果としてオーナー、テナント双方からの当社への信頼を高めていきたいと考えております。

※　国土交通省　「原状回復をめぐるトラブルのガイドライン」とは
退去時における原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するため、賃貸住宅標準契約書の考え方や、裁判事例及び取引の実務等を考慮のうえ、費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成１０年３月に取りまとめたもの。平成１６年２月に、裁判事例の追加などの改訂が行われています。
既に賃貸借契約を締結されている方は、一応、現在の契約書が有効なものと考えられるので、契約内容に沿った取扱いが原則ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、このガイドラインを参考に協議するように、作成されています。

「原状回復をめぐるトラブルのガイドライン」の概要　：

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/kaihukugaidokai.pdf

【株式会社長谷エライブネットの概要】
代表者氏名　：　大高　進
資　本　金　：　1,000 百万円
所　在　地　：　東京都港区芝二丁目 29 番 14 号
（ＪＲ山手線「田町駅」徒歩 9 分）
電 話 番 号 ：　０１２０－１０９－８４５

本件に関するお問合せ先
株式会社長谷工アネシス
経営企画部　今岸
電話番号　03-3457-1269