



ユーミーニュース きずな

# Y&M NEWS 絆

「平成」の時代が終わり、新しく「令和」の時代が始まりました。節目を迎えたこの機会にユーミーマンションのイメージキャラクターである「ユーミーマン」とユーミーブランドの象徴である「ユーミーマーク」を改めてご紹介させていただきます。

P2 有料老人ホームとはどんなところ?/ユーミーオーナー会報告/ユーミーレディのてくてく日和

P3 知識向上委員会/お部屋探しの現状は?

P4 ユーミーお仕事大解剖

## ユーミーマンお仕事大解剖

今までにすこやかふれあいフェスティバルや映画試写会などの協賛イベントから完成見学会、納涼船、入居者イベントなど鹿児島はもちろん全国のイベントに参加しているユ♪最近SNSで繋がっているお友達も増えてきて、実際にそこから入居に繋がるという事例もあって嬉しいかぎりだユ♪これからも全国のみんなにもっともっと「ユーミーマンション」を広められるよう日々活動中していくユ♪



すこやかふれあいフェスティバル

毎年家族連れが多く集まるイベントで、ユーミーマンションの告知をしているユ♪



映画試写会

試写会に来てくれたみんなにユーミーマンションに住んでほしいと願っているユ♪



完成見学会

マンションやハウスの見学会はもちろん、リフォームのイベントも足を運んでユ♪



ユーミー納涼船

みんなが楽しみにしてくれているユーミー納涼船も登場するユ♪

ユーミーマンション イメージキャラクター  
ユーミーマン

誕生日...9月19日  
身長体重...変幻自在

ユーミーを知って欲しいという思いが溢れ出てしまつて発言の語尾に「ユ♪」がつくユ♪  
ユーミーマンの仕事は「ユーミーマンション」を全国のみんなに広めることはもちろん、少しでも多くの笑顔を届けることだユ♪。

### ユーミーマンの SNS

FacebookやInstagram、LINEなどのSNSでイベントの情報や日常を日々つぶやいているユ♪現在Instagramのお友達は1400人を越え、日に日に増えて来ているユ♪



@you-me.man



@youme.man919



@youmeman

### ユーミーマークに込めた思い

全体像は平和のシンボルである「鳩」を表現しています。関係するすべての人々が幸福で平和に生活できることを望んでいます。赤の丸は円満で温かい家庭を表現。青の右上がりのストライプは明日に向かって飛翔する鳩の羽を表現。7本のストライプは関係するすべての人々の知恵と結束、そして常にチャレンジする柔軟な考えを表現しています。そしてブランドカラーである赤色は温かい心(ハート)を、そして青色は私たちユーミーグループのエンドユーザーを大切にする「誠実」を表現しています。





# 今知りたい! 有料老人ホームとはどんなところ?

有料老人ホームとは、高齢者の心身の健康を保ち、生活を安定させるために必要な食事・介護・健康管理のいずれのサービスを提供している住まいのことです。今回は誤解されやすい2種類の有料老人ホームの違いについて詳しく紹介します。

## 住宅型有料老人ホーム

主に施設スタッフの見守りサービスとお食事が付いている施設の事を指します。自宅での生活が少々困難になった方が、必要な介護サービスを受けながら施設内を中心に生活することができます。ただし、入居者の介護保険を利用して施設スタッフがサービスを提供することはできません。介護保険を利用したサービスを希望する場合は、施設外(※1)の訪問介護事業所などにヘルパーを依頼し、食事・入浴・排泄などの身体介護や部屋の掃除、買い物代行などの生活支援のサービスを受けることができます。身体状況に合わせて福祉用具の車イスなどをレンタルすることもできます。

※1 同一施設内に訪問介護事業所やデイサービスが併設されている場合もあり

### メリット

- ・利用者が介護サービスを自由に選べて費用を抑えられる
- ・利用者が希望される外部の訪問介護事業所(ヘルパー)、デイサービスなどの利用ができる

### デメリット

- ・要介護度が高くなると介護サービスを多用するため、月々の費用が高くなる可能性がある

### ポイント

自立～要介護の方が入居できます。  
介護付有料老人ホームと比較して設置数が多く鹿児島市内で 142 施設あります。(※2)  
1人での生活に不安を感じている方が、自分に合った様々なサービスを利用できる施設です。

※2 出典【鹿児島市ホームページ 高齢者福祉関連施設 有料老人ホーム参照 令和元年6月1日  
<http://www.city.kagoshima.lg.jp/kenkofukushi/chouju/shisetsu/kenko/fukushi/shisetsu/ichiran/shisetsu-13.html>】



ウチシルベ鹿児島高齢者住宅仲介センター  
鹿児島市伊敷1丁目6-3  
☎ 099-218-3450 (絆を見たところご連絡下さい)



## 介護付有料老人ホーム

24時間、利用者の身体状況に応じて必要な介護サービスが受けられる施設です。住宅型有料老人ホームとは異なり、施設内のスタッフが食事や入浴、排泄などの介護サービスを提供することができます。

介護保険を施設内で使うことが多くなるため、外部の介護サービスの提供を受けることが難しくなります。(※3)

※3 例外として自費での利用も可能



### メリット

- ・月額料金の中に介護サービス費用が含まれているため、利用料の変動が少ない。
- ・月額利用料金の中に介護費用が含まれている

### デメリット

- ・ヘルパー、デイサービスなどの外部事業所が提供する介護サービスの利用が難しくなる(※3)

### ポイント

主に要介護認定を受けている方が入れる施設です。  
鹿児島市内で 19 施設のみ設置となっており、限られた方しか入居が困難な状態です。(※2)  
介護の必要な方が入居されているため平均介護度が高いです。

選ぶポイントは何?



### ウチシルベにおまかせください!

介護のことや医療面のことなど、詳しく知りたい、話を聞いてみたいなど、気になることがあればウチシルベまでお気軽にお問い合わせください。お住まい相談員が相談・見学にご対応致します。



## 鹿児島ユーミーオーナー会 報告

第10回鹿児島ユーミーオーナー会総会・懇親会開催!!



平成31年4月13日(土)に、パレスイン鹿児島にて第10回鹿児島ユーミーオーナー会総会・懇親会を開催いたしました。

飯山会長のご挨拶から始まり、オーナー会事務局から前年度の活動・会計報告、今年度の活動内容・予算案についての報告をさせていただきました。またアンケートにより毎年恒例の研修旅行は、1泊2日が鳥取・島根、2泊3日が金沢に決定しました。

第10回の節目となる今回の基調講演には、45万部ベストセラー『お金が貯まるのはどっち?!』の著者、菅井敏之氏が登壇されました。

お金を借りる側、貸す側双方の経験を活かされた貸貸経営に関するコツをご講演いただき、参加者からは、また聴講の機会を希望する声が上がっています。

総会後の懇親会も大いに盛り上がりました。オープニングは、鹿児島高等学校演劇部の皆さんに、「ユーミーマンション」を舞台とした演劇を披露していただきました。1人暮らしを始める若者と管理入さんの「ミカルなやり取り」、会場は笑いの渦に包まれました。

抽選会や前評判だった「ユーミーのご慢大会」を今回も企画し、ご来場いただいた皆様には大変楽しんでいただけたのではないのでしょうか。今後よりよい情報を届けられるよう努めてまいりますので、皆様のご参加を心よりお待ちしております。

### 【基調講演：講師プロフィール】

#### 菅井 敏之 氏

- すがいとしゆき
- ・1960年、山形生まれ。
  - ・お金の専門家/元メガバンク支店長/不動産投資家/カフェオーナー など 複数の経歴を所持。
  - ・著書『お金が貯まるのはどっち?!』は45万部を突破した話題作。



梶原レディのオススメ  
仲良し親子の美味しい「飯」  
「食事処 はね田」

霧島市国分新町にある「食事処 はね田」。ユーミーマンションを所有している上ノ町オーナーの奥様の明美さんと娘様の望さんが親子でお店をされています。店内に入ると明美さんが明るい挨拶で迎えてくださり、お店が活気に溢れていました。

毎週内容が変わる「彩りランチ」や「牛すじカレー定食」など、品数豊富なランチメニューの中で一番の人気は「石焼きピザ定食」です。「石焼きピザ定食」は、サラダとお吸い物のセットメニューに加え、望さんの手作りデザートとドリンクまで付いて千円(税込)と、とてもお得な定食です。

仲良し親子が作る美味しいご飯を食べに、ぜひ「食事処 はね田」にお立ち寄りください!!



### 食事処 はね田

〒899-4351  
霧島市国分新町2丁目15-19  
TEL: 0995-47-1565  
ランチ/11:30 ~ 14:00 (月・火・水のみ)  
夜/18:00 ~ 22:00 (OS 21:30)  
定休日: 第1木曜日・毎日曜日

左から梶原レディ、明美さん、望さん





改正民法  
特集第2弾

2020年4月1日

# 改正民法が施行されます!!

全3回にわたってお届けする**改正民法特集の第2弾!!**  
200項目以上の改正点がある中で、賃貸に関する改正点は、大きく分けて3つあります。その中から今回は**原状回復義務**について取り上げます。

## 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の明文化

### ●通常損耗・経年変化は原状回復の対象外

新法では、通常損耗・経年変化・借主の責めに帰ることができない事由については原状回復の対象外であることが明文化されました。  
これは改正前の判例や国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の解釈を明文化したものにすぎず、これまでガイドライン等により適切に対応してきた貸主・管理会社にとってはそれほど大きな影響はないと考えられます。

### ●クリーニング費用負担の特約は引き続き有効

通常損耗について借主負担とする特約(通常損耗補修特約)を厳格な要件の下で有効とする判例の考えが改正後も維持されます。(05年12月16日最高裁第二小法廷判決)  
したがって実務上広く使われているクリーニング費用を借主の負担とする特約は引き続き有効と解されます。(ただし、金額を明示すべきとする裁判例が多い傾向あり)



## Q.「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とは?

退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の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国土交通省がガイドラインとして取りまとめたものです。

### ①原状回復の定義

「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」

#### ⇒費用は賃借人負担

いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれる

原状回復は賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化

### ②「通常の使用」とは

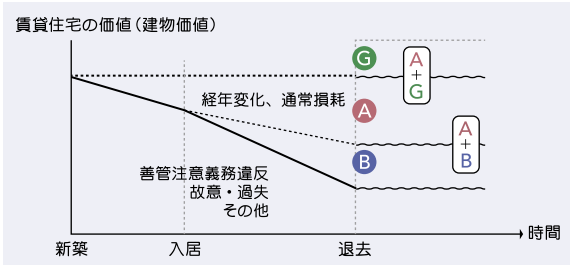
「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を図のように区分して、賃借人と賃借人の負担の考え方を明確にしています。(右図参照)

### ③経過年数の考慮

賃借人に原状回復義務がある場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っています。したがって賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させる考え方を採用しています。

### ④施工単位

原状回復の補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本としていますが、毀損部分と補修を要する部分とにギャップ(色あわせ、模様あわせなどが必要とき)がある場合の取扱いについて、一定の判断を示しています。



- A** 賃借人が通常の住まい方、使い方をしている、発生すると考えられるもの
- B** 賃借人の住まい方、使い方で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)
- A+B** 基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの
- A+G** 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

⇒このうち、B及びA(+B)については賃借人に原状回復義務があるとされています。

【参考文献】  
●「新春特別寄稿 改正民法を徹底解説」全国賃貸住宅新聞 2019年1月7日、21ページ  
●国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて」(参照 2019-4-18)  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk3\_000020.html>



# イマドキお部屋探し事情 第2弾

## お部屋探しのこだわりは??

シングル世帯 (1R~1LDK)	
1位	バス・トイレ別
2位	駐車場あり
3位	室内洗濯機置場
4位	エアコン付
5位	2階以上
6位	洗面所独立
7位	オートロック
8位	インターネット無料
9位	温水洗浄便座
10位	TVモニターインターホン

カップル・ファミリー世帯 (2K以上)	
1位	バス・トイレ別
2位	駐車場あり
3位	室内洗濯機置場
4位	2階以上
5位	エアコン付
6位	洗面所独立
7位	オートロック
8位	ペット相談可
9位	インターネット無料
10位	温水洗浄便座

鹿児島県・こだわり検索ランキング  
SUUMO調べ (2019.2.1~2019.2.28)

**募集要項の登録**  
空室検索サイトに募集要項を登録していきます。  
この募集要項は、お部屋探しをされる方が見られる際の検索条件に関わってきます。

**オススメポイントの掲載**  
設備追加・仕様変更・エリア情報など、お部屋のアピールポイントを掲載していきます。

## バランスを考える



天井・床・壁のバランスを整えることで、室内が広く見える効果があります。

## 明るさを出す



当然ですが、暗い写真よりも明るい写真の方が見栄えが良いです。日光やフラッシュを有効活用します。

## 掲載写真の準備

空室検索サイトに掲載する物件写真を撮影します。申込に繋がる写真が掲載できるよう、約20~30枚程度の写真を撮影し、その中から実際に掲載する10枚程を厳選します。

## リレーリング部にて空室検索サイトへの掲載準備を開始

## リレーリング部へ募集要項を共有

入居者様より退去の連絡を受けたら  
まずは管理担当者からオーナー様へ報告。  
次回募集要項「確認」  
その他募集要項「確認」

## 空室検索サイトにお部屋が掲載されるまで

以前の「イマドキお部屋探し事情」の記事でもご紹介しましたが、現在では約8割の方が事前にインターネットでお部屋探しをしています。  
今回は空室検索サイトにお部屋が掲載されるまでの「インターネットの流れ」そしてお部屋探しの状況についてお届けします。

## 検索されやすい家賃設定とは?

家賃の範囲を選択してお部屋探しをされる場合、5千円ごとの区切りで絞られていきます。

例) 家賃6.2万円の場合  
6万円以下が条件だと検索されない  
家賃6万円 共益費2千円へ変更  
6万円以下の条件に含まれる!!  
空室を見てもらえる  
可能性アップ!!

## 鹿児島市+2LDKで検索した場合

6.5万円以下の検索結果  
3,101件  
6万円以下の検索結果  
2,551件  
550件が絞られる結果となりました!!  
2019.5.31時点 SUUMO九州・沖縄版検索結果

家賃6.2万円の場合は絞られた500件に含まれる為、前述したような工夫で反響数を上げられる可能性があります。



上記のような検索条件で入居者様はお部屋を探されています。  
まずは検索条件に入らないとお部屋を見て頂けない為、入居者様のニーズに合わせて対策や設備追加を行うことが必要不可欠です。



ユーミーの  
働きマン紹介

# ユーミーお仕事大解剖

～ユーミーマンションは建設だけじゃない!編～

これまで2回にわたってユーミーの様々な部署で働く社員を紹介してきました。  
今回取り上げるのは普段は目につかないユーミーの部署にフォーカスを当てました。**ユーミーコーポレーションの様々な取り組みをご紹介します!****管理部**

管理本部は総務部と経理部の2つの部門に分かれています。

総務部は社内規定作成や財務・資産管理・人事関連業務、従業員の給与計算や社会保険、福利厚生に関する業務、広報・広告業務などを担当し、経理部は会社の日々のお金の動きを管理し、専用ソフトへの伝票入力作業や振込支払作業、税務申告関連業務などを主に行っています。



▲定住促進住宅 シヤルム文化通 落成式

**地域開発部**

▲子育て支援住宅 ハグ・テラス オープニングセレモニー▲

地域開発部は、自治体と連携して公共サービスの提供を行うPPP事業（パブリック・プライベート・パートナーシップ）に取り組んでいます。人口減少や少子高齢化が進む中、老朽化した公共施設の建て替えや集約化に取り組む自治体の手助けや、子育て世代向けの住宅を建設・維持管理するなど、「YOU &amp; ME」の理念のもと地域社会への貢献を目指します。

**SV部**

SV部は全国62社（2019年6月17日現在）のユーミーマンションFC加盟社に対しての支援業務（営業・建築・賃貸管理）を中心に、ユーミーマンションをご検討される全国のお施主様に対する「鹿児島施主視察」、全国加盟社を集めた「全国大会」などの様々なイベントの開催。その他、各種研修会・勉強会を開催し日本全国へフランチャイズ展開・推進しています。

**ITソリューション部**

ITソリューション部はお客様の「インターネットを活用して何かしたい!」をカタチにするIT活用のスペシャリストです。

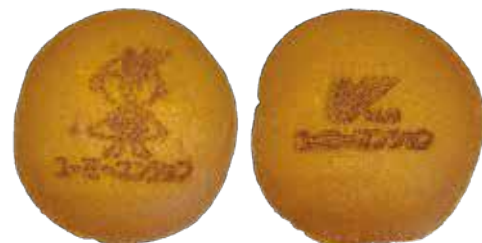
自社の空室検索サイト運営はもちろん企業様や店舗様のご要望に応え、鹿児島を中心に全国約500社のホームページ活用の構築と運用等を行っております。



## アンケートに答えてプレゼントをゲットしよう!!

ユーミーマークが  
焼印に!ユーミーマンが  
焼印に!**応募締切 2019年9月30日(月)**アンケート回答者の中から抽選で**5名様**に**「明石屋」のユーミーオリジナル焼印入り  
どら焼きと季節のお菓子をプレゼント!!**

写真はイメージです。実物と異なる場合がございます。

焼印入りどら焼きは  
一般購入ができない  
非売品です!

ユーミーオリジナル焼印入りどら焼き

**注意事項**

◎同封のアンケートはがきでご応募ください。◎記入漏れがある場合、当選対象とならない場合がございます。◎連絡先、アンケートの項目を全てご記入ください。◎アンケートはがきがない方、紛失された方につきましては、編集事務局までご連絡ください。◎個人情報は、本紙の運営に関する目的のみに使用します。

「Y&M NEWS 絆」に関する  
ご意見や感想をお待ちしております!編集・発行/  
ユーミーコーポレーション(株)内  
『Y&M NEWS 絆』編集事務局  
〒890-0008 鹿児島市伊敷1-6-12  
☎099-220-7889

久保田 編集長