



サポート通信

発行元 (株)アーバン企画開発 顧客サポート課
電話：044-969-2015 FAX：044-589-4064

気がつけば、猛暑も和らぎ朝夕は涼しい陽気になり、秋の訪れを感じる今日この頃ですが、オーナーの皆様、いかがお過ごしですか？今年消費増税が確定し、平成26年4月1日から消費税は8%に上がり、平成27年10月1日からは10%になります。契約中の賃貸借契約の継続中に消費税引き上げとなればその日以降は新税率となります。どちらの開始日も6ヶ月前の期限日が設定されており、アパートマンションの建築工事請負などの駆け込みが増える可能性が考えられます。賃貸で増税が考えられるのは、駐車場や店舗の消費税となりますが、契約内容によっては消費税も賃料に含めて「賃料」としているケースもありますので、すべてが増額できるかは微妙なところ。期限が近づきましたら、該当物件について改めてご相談に伺いますのでよろしくお願い致します。



第5回 セミナーのご案内

空室対策と保険活用をセットにしたセミナーになっており、オーナー様にとって参考になるお話をいたします！

お申込み・お問合せは
顧客サポート課まで！
TEL:044-969-2015
FAX:044-589-4064



- ◆開催日：平成24年10月30日(火)
- ◆会場：新百合ヶ丘21(トウインテック)ホール 第2会議室
- ◆交通：小田急線「新百合ヶ丘」駅徒歩2分
- ◆時間：13:30～16:30
- ◆セミナー内容：第一部 「40日で必ず決まる！満室経営の為のテクニック！」
講師：株式会社TRN 代表取締役 中島 克己氏
- 第二部 「生命保険の積極的活用術！もしかしたら、目からウロコがポロリ?!」
講師：プルデンシャル生命保険(株) 部長 平岡 勉氏



経理・アフター課が「事務所移転」します！

これまで、百合ヶ丘店のB1階で業務を行っていた経理部門、アフター部門が事務所の拡張と更なる業務効率を図るために 登戸新事務所へ移転する事になりました。仲介店舗の「百合ヶ丘店」については、引き続き営業しておりますので、宜しくお願い致します。10月に入りましたら、改めてご案内をさせていただきます。取り急ぎご報告まで！



新事務所住所：川崎市多摩区登戸新町434番地
小田急線「登戸」駅徒歩3分

経理・アフターの
スタッフです！



25周年を記念して「YOUTH」が完成しました！現在、配布中です！（社長より）

「驚異の入居率！入居者が殺到！見せなくなるお部屋！」
コンセプトのないお部屋はつきません！



さらに

完成 ⇒即申込み！ ⇒契約入居 ⇒だから家賃保証ができるのです！ ⇒原状回復も定額



41日で申込み・契約済み「1K物件」ホワイトの壁に黒とエンジ色でシックに大人の雰囲気をもたせました。

28日で申込み・契約済み駅から19分！「1K 風呂トイレ一体型」物件！マイナスをカバーするコンセプトは「ちよい悪男」部屋で大成功！！



リノベーションで解決！
無料相談受付中！

- 家賃を上げたい！
- 空室期間を短くしたい！
- 優良な入居者に住んでもらいたい！
- リノベーションを試してみたい！
- 空室のお部屋を何とかしたい！
- 部屋を見てみたい！



ひかり菜園日記

平成24年9月10日の菜園



夏の収穫も終わり、いよいよ秋野菜への植替えの時期となりました！今までたくさんの実を付けてくれたトマトとナスの苗を一扫し、肥料を入れて、土をならしてきました。来週には、青首大根とカブを種から植える予定です！お隣さんのナスはスクスク成長し、羨ましい限り。よおーし、年末にはふるふき大根かおでんを作るぞ～！因みに、オーナーさんの区画は相変わらず、プロ級の出来栄です！

賃貸住宅

あってよかった設備TOP3 ランキング

一人暮らし 男子		一人暮らし 女子	
1	エアコン	1	エアコン
2	フロードバンド対応	2	シューズBOX
3	室内洗濯機	3	室内洗濯機
ファミリー			
1	エアコン		
2	TV付モニターフォン		
3	シューズBOX		

アパート・トラブル事例 ～アル中入居者の明け渡し！～ 40代男性・一人暮らしの悲劇・・・

ワンルームと2DKが混在するアパートで、騒音苦情の連絡が今から2ヶ月前に入りました。最近では騒音問題は特に珍しいクレームではないので連絡をくれた入居者にその内容の聞き取りをしたのですが、おかしい？と思うところが幾つかありました。その内容は「夜中2時頃から明け方にかけて窓を開けて大声で誰かの悪口を叫んでいた」とか「建物が揺れるくらい部屋の中で暴れていた」、等とどれを聞いても異常な行動で、入居者が複数人で住んでるのか？若しくはクスリでもやっているのか？と思わせる内容でした。また、以前から数回に亘り同様の事があったとの事でした。住人は当社が管理する以前から住んでいる入居者で40代男性の一人暮らし。早速アパートに向かい訪問する事になりました。インターホンの呼び出しに意外とあっさり出てきて対面しましたが、騒音に対しての本人の意識が余りなく、「記憶は何となくあるがはっきりと覚えていない」との事。本人曰く、「お酒を飲むと記憶が曖昧になり、行動が乱暴になると言われた事がある」との事。その時は本人も反省している様子だったので、注意を促し様子を見ることにしました。それから1ヵ月後、また下階の入居者から、「上の入居者が夜中から明け方まで室内で暴れ回っていた」との連絡が入りました。もしや、と思い朝一番で急行した所、かなり衰弱した様子の入居者と面談する事ができました。前日のアルコールが完全に抜けていない状態でしたが、苦情内容を話し、次回同ジクレームが入ったら部屋の契約を無条件で解除する事、という念書を取り交わし再度様子を見ることに・・・しかし、アルコール中毒はそんな簡単には終息する事はなく、それから2週間後にはまた同ジクレームがきて、本人がアルコールが抜けて冷静でいる状態を見計って訪問し、約束をきちんと守る方でない契約の継続は出来ないこと、早めに治療をしないと取り返しの付かない事になる、など説得し2週間後に退去して貰うことになりました。退去時に今後の行き先を聞いた所、アルコール中毒の初期の段階なので、3ヶ月程度入院して治療をするとの事でした。後から聞いた話しですが、この入居者の様に治療に前向きな方は、かなり少なく、殆どの患者はもっとひどくなってから長期に亘っての治療が必要になったり、ひどいケースだと、犯罪に発展したりするケースも多いと聞きました。いずれにしても、早めに立ち直してほしいと思います。心配していた室内の状態ですが、損傷も数箇所ありましたが、入居者の故意が原因とのことで、揉める事なく、負担を承諾して貰いました。早期対応、早期実行を痛感した一件でした。



破損された室内・・・



高圧洗浄で共用部を綺麗にしませんか？

マンション、アパートの共用部は月日の経過と共に外壁等と同様、汚れやホコリが付着して黒ずんできます。空室のお部屋がある場合は、初めて建物を目にするお客様の印象としてはマイナスポイントになってしまいます。巡回などを通し、オーナー様にご提案をさせて戴くこともありますので、よろしくお願ひ致します！



高圧洗浄をした所はこんなに綺麗になります！