

サポート通信



発行元 ㈱アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：044-951-2381 F A X：044-951-2386

新年 明けましておめでとうございます!

いよいよ、2014年も年が明け、賃貸シーズンの幕開けです！今年も、嬉しい事に年始早々から物件のお問い合わせや、来店者が多く、1月から繁忙期のスタートを思わせる人の動きが始まり、既に各店舗は活気に満ちています！また、昨年同様オーナー様所有の土地やアパートなどの売買のご相談も「コンサルティング」事業部を通して、オーナー様同士をつなげる機会も増え、大変喜んで戴きました！相続対策や、資産運用など今年もオーナー様のお役に立てる様、頑張って参りますので、何卒、宜しく願いいたします。又、今年もオーナー様と過ごせる、各種のセミナーやイベントを企画しておりますので、ご参加をお待ちしております！



「川崎 琴平神社にて参拝」

もっと身近に迫る「相続税問題！」 それに付随する影響は！？

2015年以降、相続税課税強化で、課税対象者が都心部を中心に激増します。基礎控除が「5000万+1000万×法定相続人」から「3000万+600万×法定相続人」に引き下げられるためです。その為、首都圏で土地60坪の自宅付建物と65歳以上の高齢者の平均金融資産（預金・株券等）3000万を相続すれば、子供2人の世帯で間違いなく相続税の対象になります。ましてアパート一棟を相続するなど、今までは課税対象にもならなかった普通のサラリーマン家庭でも相続税の心配をしなくてはいけなくなりました。更にその時期は団塊の世代が「相続適齢期」になる事で「相続マーケット」が急拡大します。特に問題なのは、核家族化による親族関係の希薄化もあり相続トラブルは年々増加している点です。家庭裁判所に持ち込まれる遺産分割事件の受付件数は1996年に1万件を突破、2011年には14000件を超え、財産額も5000万以下が3/4、1000万以下で1/3を占めています。今年はその意味で相続セミナーや金融機関からの節税対策、勧誘商品が多くなるとわれ、それに伴いトラブルが増加することが予想されます。消費税増税に伴う、マンション購入がバブル時を上回った例を見ても、借家からの退去が増え、加えて相続対策に伴うアパートマンションの建築戸数の増加は、神奈川県で平均15%といわれる空室率の悪化に拍車がかかります。賃貸市場は少子化の長期的流れのほかに供給増が、賃料のダウン、空室数の増加を招きますので、今まで以上の空室対策が必要でサブリースを条件にする金融機関側の姿勢も予想されます。



リニューアル事業部よりお知らせ

敬遠される間取りの1つ…3点ユニットを
2点ユニット+トイレにしませんか？
インターネット検索で省かれることが減り、
ご案内に結びやすくなります！



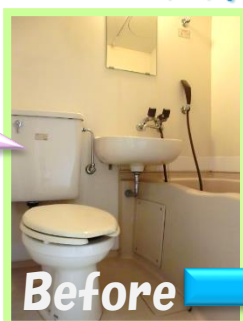
＋リノベーション施工で
人気物件に早変わり！？



バス・トイレ分離工事 事例♪

49.8万円～可能！

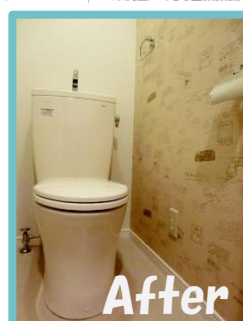
見学・提案・見積り 無料です
☎044-951-2381まで
お気軽にご相談下さい♪



Before



After



After

「知っとく情報」 社長からアーバン社員向けの業界プチ情報！！

当社では約10年前から代表の三戸部より、「知っとく情報」として10日ごとにアーバン社員向けに発信しているメルマガ情報があります。発信数も昨年の12月30日で328号になりました。これは不動産関連の新聞記事や雑誌記事は勿論の事、社会問題やビジネス情報等、お客様との会話の中で最低限の会話ができるように、代表の三戸部が10のテーマを100~150字で簡潔にまとめたものです。中々時間がなくて新聞等読めないという営業社員からの要望を受けて実施し、社員教育の一環として位置づけています。例えば最近の掲載内容では「増税直前の来年3月に向けて再度、建築等の駆け込み需要が起きそうだが、むしろ悩ましいのは職人不足による労務費高騰で今後事業の質をどう確保するかが課題になる・・・」と言う内容などです。スタッフ一同更なるレベルアップを目指します



「知っとく情報」の例 ⇒

「アーバン忘年会'2013」を開催しました！

昨年の12月17日に毎年恒例の、アーバン忘年会を開催し、アーバンスタッフ及び、日頃お世話になっている顧問の先生方や、協力業者を招いて大いに盛り上がりました！



出席者全員での集合写真！ご協力ありがとうございました。



代表 三戸部の挨拶！



受付のメンバーさんお疲れ様でした～☆



円卓で和やかに・・・！



テーブル対抗の綱引きも盛り上がりました！



??さて、この二人は誰でしょう?! サブリース課がヒント?!

アーバンスタッフの年末年始



年末にサポート課の久米の宅建合格祝いとコンサル課、樋口のお誕生会を崎間も交えさやかに開きました！



アフター課の金城は江の島神社に初詣に行きました！



リニュアル課の廣川は年末年始を静岡で過ごし祖母宅へも訪問
アフター課の宮川は娘2人と越後湯沢のNASPAhでスキーへ

代表の三戸部の愛犬と愛猫ちゃんです！



サポート課の久米は子供達を連れて寒川神社へ行ってきました！



総務の鶴田は娘と日本橋七福神巡り 松嶋神社へ行ってきました！



総務課の原田は子供達を連れて「三保の松原」に行ってきました！