



サポート通信

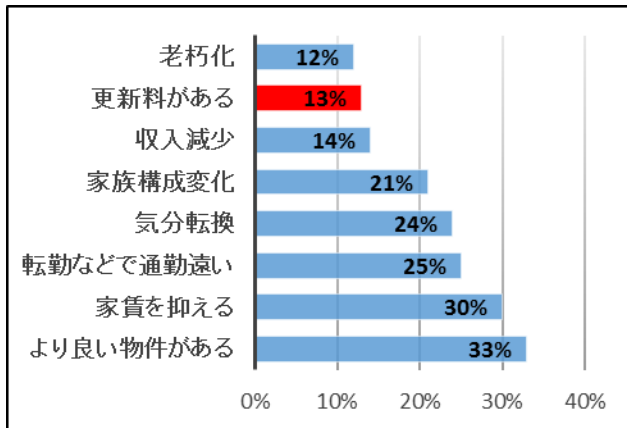


発行元 ㈱アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：044-951-2381 F A X：044-951-2386

桜の開花も始まり、街中もうっすらとピンク色に染まり、今年も新入学や新生活を迎え入れる季節がやってきました。オーナーの皆様へに於かれましても、益々ご清祥の事とお慶び申し上げます。賃貸シーズンの慌ただしい3月を終え、4月に入りましたが、今年は昨年と比べると、部屋の解約数はかなり減少したものの"消費税が上がる前に引越し"をと考える方が多く来店されました。また、新築物件の竣工遅延問題も入居日も確定し、大きな問題にも発展せず解決に至りました。しかし4件ほどがキャンセルになってしまい、不可抗力とは言いつつ、申込者にご迷惑をお掛けした事はとても残念でなりません。今年の増税前の建設ラッシュと2月の大雪がもたらしたトラブルですが、入居募集上の注意点も改めて痛感させられた一件でした。いずれにせよ4月に入り、現在空室となっているお部屋と、解約予定のお部屋を一日も早く満室にする為のご提案と対策を、顧客サポートを中心に引き続き頑張っておりますので、今後とも宜しくお願いいたします。また、退室後の修繕については、お客様を案内する際に万全の状態を見て戴くために、ニーズに沿ったご提案をさせて戴きますので、何卒、宜しくお願いいたします。

■退去理由の13%は更新手数料が原因

「リクルートSUUMO」調べ



最近1年以内に賃貸への転居を検討した理由



矢野経済研究所の予測データによると2014年

1月~3月期の賃貸住宅の着工件数は約9万8000戸で、前年同期比130%超。分譲マンションも前年同期比120%の予測。大量の新築賃貸がマーケットに流れ込み、さらに3月末までに完成する分譲住宅などに移り住む人が増え、既存の賃貸マンション・アパートは借り手を奪われてしまうリスクがあります。退去の理由の半数強は転勤・転職・住宅購入という不可抗力のものですが、家賃や更新手数料、住宅への不満など対策を取れば避けられるものもあります。まずは家賃。携帯電話のように長期入居割引を導入するオーナーも聞くようになってきました。更新手数料も13%の退去のきっかけとなっています。余裕のある物件リスクも調査し、更新手数料半額キャンペーンなどの継続居住特典などを検討してもよいかも知れません。これからはお部屋の回転より、いかに契約継続をさせるか、がポイントですね!

リニューアル事業部よりお知らせ

敬遠される間取りの一つ...室外洗濯機置場を室内に設置しませんか?インターネット検索で省かれることが減り、ご案内に結びつきやすくなります!

洗濯機置き場を室外から、室内へ変更するだけで、案内件数がUPします!



Before

After



新規洗濯機置場 事例♪

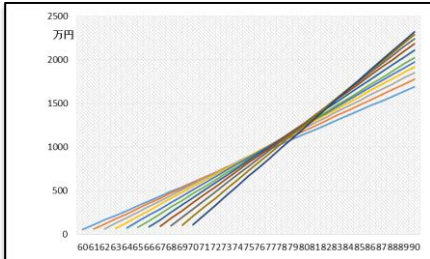
7.98万円~可能!

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♪

老齢基礎年金「繰り上げ」[繰り下げ] どちらがお得!?

老齢基礎年金は、原則として65歳から受けることができますが、繰り上げ受給と繰り下げ受給という制度があることをご存知でしょうか？繰り上げ受給とは、60歳～64歳の間に年金を受給開始することができるが、早くもらえる反面、年金額が1月当たり0.5%減額されてしまうという制度です。

(例えば60歳で繰り上げ受給をすると本来額の70%に減額されます) もう一方の繰り下げ受給は、66歳～70歳まで年金の受給開始を遅らせて、もらえる年金額を1月当たり0.7%増額させる制度です。(例えば70歳まで繰り下げ時受給



老齢基礎年金の受給開始年齢と総受給額

すると本来額の142%に増額されます) 「どちらが得なの?」というのが、率直なご意見だと思いますが、平均寿命を目安に試算してみました。平成24年の簡易生命表を参考に男性80歳、女性86歳とした場合、男性は2年繰り下げて67歳から、女性は5年繰り下げて70歳から受給開始するのが総受給額が一番多くなりました。もちろん、この結果は平均寿命を目安に試算しただけですので、「早めに資金の余裕がほしい」など、ご自身のライフプランにあわせた受給プランを一度ご検討いただくのが理想的ですね。(※試算に厚生年金、農業者年金などの他の年金は含めておりません) 記: 総務課 小泉宗弘 (社会保険労務士)

* 店休日のお知らせ

* 貸貸仲介店舗の定休日は右記の通りとなります。尚、貸貸店舗以外は営業しております!

- 百合ヶ丘店 → 第一火曜日・毎週水曜日
- 新百合ヶ丘店 → 毎週水曜日
- センター南店 → 第一、第三火曜日・毎週水曜日
- 東横綱島店 → 第一、第三火曜日・毎週水曜日
- 新横浜店 → 毎週日曜日

3月の社内・イベントアルバム



貸貸事業部、崎間の〇〇オのバースデー! みんなに祝ってもらいご満悦でした!



新百合ヶ丘店営業のパートさんの食事会です。みんなパワフル!の一言(^.^);



コンサルティング事業部では繁忙期に向けての決起大会を開催しました!(焼肉屋にて)



4月入社の新入社員達の研修がスタートしました。本日の講師は代表の三戸部です! みんな一生懸命です。

2014年新卒

新入社員のご紹介!

「オーナーの皆様、どうぞ宜しくお願いします!」



石田 翔(22才)
現在、百合ヶ丘店で研修中です。茨城出身で趣味はバードウォッチングです。体力には自信があります。これから宜しくお願い致します!



鳴島 拓人(22才)
現在、新横浜で研修中です。好きな事は、野球とビートルズです!一日も早く業務に慣れてオーナー様のお役に立てる様頑張ります。



高橋 美沙 (22才)
現在、百合ヶ丘店で研修中です。趣味は読書とスケッチです。お客様の声にキッチンと耳を傾けられる社員を目指して頑張っています。



大小島 真史 (24才)
現在、百合ヶ丘店で研修中です。趣味はスポーツ全般、尊敬する人は母です!これから皆様のお役に立てる様、頑張ります!