



サポート通信



発行元 ㈱アーバン企画開発 賃貸事業部
電話：044-932-6015 F A X：044-932-6016

春爛漫の陽気漂う今日この頃ですが、オーナーの皆様には於かれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。桜の開花と共に新学期のスタートや新社会人の新たな出発を、賃貸の受付窓口からもひしひしと感じ取っています。弊社においても4月1日入社予定の新入社員数名が、すでに各店舗において、入社前の業務体験を行っております。

繁忙期の顧客情報の動きとしましては、少しづつではありますが、新入生の数が減りつつあり、1LDK～2LDKなどのカップル客が増えてきました。

しかし、例年の事ですが3月の時期を避けた在学生や更新の時期を迎える方など4月中旬以降にも反響が高まりますので、3月末以降に退去するお部屋も万全の状態を準備を整えたいと思っています。今春も自社他社含め、各エリアで新築物件が幾つも供給されましたが、築年数に限らず、手入りの行き届いた共用部分（廊下・階段・エレベーター等）の清潔さや室内の印象など、部屋を決める際の大きなポイントになりますので、しっかり巡回をして顧客視線を意識したいと思っております！



マイナンバー（個人番号）制度がいよいよ始まります

個人番号は、市区町村長から平成27年10月を目処に、住民票上の住所宛てに郵送にて通知される予定です。漏洩した場合、なりすまし被害もありうる大事な番号ですので、むやみに他人に教えたりすることは避け、大切に保管するようにして下さい。

さて、この個人番号、不動産の使用料等の支払調書など、一定の支払調書への記載も義務付けられます。つまり「支払を受ける方」（オーナー様）は、「法定調書提出義務者」（同一人に対するその年中の支払金額の合計が15万円を超える事業者など）へ個人番号を提供する必要があります。しかし、一般的には、オーナー様と借主様の双方が顔を合わせる場面は少なく、弊社のような不動産仲介業者の間で取引が進められることが多いことから、個人番号の提供と本人確認は、代理人として不動産仲介業者が行う必要も想定されます。

また、「そんなに大事な番号を入居事業者へ提供して大丈夫？」と思われる方もいらっしゃるかもしれません。その場合、直接の貸主を不動産管理会社である弊社にする、“サブリース”契約などで回避できるのではないかと考えております。

（現時点での情報を元に記事にしました。今後の行政発表などによっては記載内容が適切とならない場合もございます。ご了承下さい）

記：総務人事課 小泉

あなたにも、マイナンバー。
はじまります。



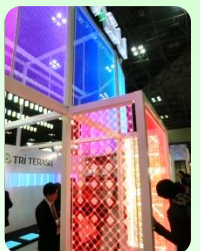
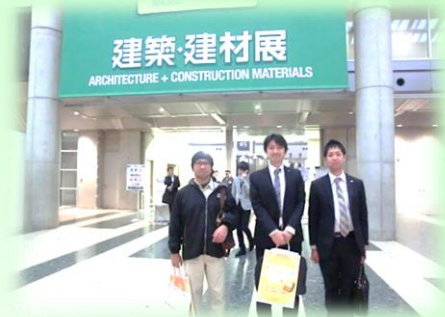
平成27年
10月から
マイナンバーを
一人ひとりに
お届けします！

リニューアル課
のメンバーで

「建築・建材展」に行ってきました！

東京ビックサイトで3月3日～6日まで行われた、建築建材展に行ってきました。当日は住宅に使用するキッチンや建具、クロスなどの内装材から、屋根材や塗料、配管洗浄などの外部の品物まで各種メーカーが出展されていました。特に特徴的だったのは、LEDを使用した照明が多くあり、色とりどりに変化をする演出は圧巻でした。賃貸物件には派手すぎるとの見方もあるようですが、賃貸に住む人達にしてみれば、一定期間TVドラマのような異空間に住むことによって、他にはない自分の個性を出せる場所として非常に満足が高いようです。

賃貸等案内に訪れた入居者にインパクトを与え第一印象を良くする方法として、リニューアル課では今後オーナー様に提案していきたいと思っています。



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♪

集合住宅のペット飼育トラブル！！ 今、どんなトラブルが起きているのか？？

少子高齢化に対してペット人口は増加していると言われてはいますが、それに比例してペット飼育トラブルも増加傾向にあります。当社でもペット飼育可物件を管理していますが主な苦情内容としては、犬の無駄吠え、しつけ問題、退去時の修繕費用の請求トラブルが主なものです。無駄吠えについては飼い主が部屋にペットを残して外出する時間が長く、外部の音に敏感なペットが吠えて苦情に繋がったり、飼い主がいてもインターフォンに敏感なペットが吠えてうるさいといったトラブルです。また、敷地内への排尿・排便苦情もありますが、それらは明らかに飼主側の飼育責任といえますので、飼主としての意識改善が必要となります。

また、退去時の問題として修繕費請求トラブルも増加しつつあります。ペット飼育可物件の契約であっても、借主は貸主に対して善管注意義務を負っていますので、ペットが原因による建物の毀損や通常損耗の範囲を超えた損傷などの修繕費用については貸主は借主に対し、損害賠償請求権を有しています。よって、借主に対し具体的な修繕工事が必要な事を説明し負担を求めるかたちになりますが、万が一、借主が支払いに応じず裁判で支払を求める場合は、借主の善管注意義務違反の事実を証明する必要があります。破損部分を写真で残したり、汚物による匂いの付着が原因で床材などを交換する場合は、臭気計による専門会社の検査書面などが証拠として必要になります。ペット需要が望まれている昨今、契約前にトラブルを未然に防ぐ為のペット規約や負担者区分などの契約書の取り交わしは今後は必須と言えます。



記：崎間

新入社員紹介

4月1日より社員となりましたフレッシュな8名です！
どうぞよろしくお願い致します✿



4/1より研修開始です！
この日は代表の三戸部・
管理本部事業部長の三戸
部正治によるレクチャー
が行われました。



Happy Birthday!!

3月の社内イベントアルバム

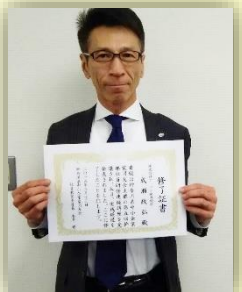


賃貸事業部
崎間の♡歳のバ
ースデーを店舗
の皆でお祝いし
ました！



コンサルティング事業部
の今期中間発表会があり
全員で100%達成への決
意を新たにしました♪

サブリース課
の成瀬が神奈
川県中小企業
同友会の幹部
研修に参加し
ました♪



リニューアル事業
部の金城はバトミ
ントン中に骨折
(>_<)繁忙期なの
にすみません！！

