



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

★弊社営業社員の携帯電話番号が4/1より変更となっておりますので、大変恐れ入りますが新番号がご不明な際は、各店舗へご連絡を下さいますようお願い致します。



今期の賃貸シーズンも終了しましたが、色々と反省点もあります。大きな特徴としてはネット掲載の拙劣さが大きく成約件数を左右したことです。

これ自体は今更の感もありますが、入居者の判断は掲載画像数とイメージによるところが多くなってきました。つまり、現地に行かなくてもネット上で物件の判断ができる事が必要になっています。外観は勿論、周辺環境も大きな比重を占め、内部も設備の詳細写真、室内からの眺めも必要になります。これが集客来店の動機付けに大きな要因となり全てが始まるわけです。これは会社の営業力やスキル以前の問題です。

弊社の例をとれば其の集客数はマダマダ合格点とはいかず、次期の課題になりました。

今のニーズにあった物件、設備、相場賃料は当然の前提条件になります。市場は益々供給過多で入居者獲得は年々厳しくなっていますが、全社一丸となって取り組んでいきたいと考えています。

代表取締役 三戸部啓之



トラブル
事例Q&A

オーナーがゴミと間違え廃棄！代替品のない賠償はどうするのか？

「賃貸管理ビジネス協会実例集」より

Q：オーナーと同じ敷地内にある、1階がドアのある駐車場、2階が居室の一戸建て賃貸住宅です。1階ドアが壊れていたため、オーナーが気に入り駐車場に入ったところ、駐車場の一角に古新聞が積まれていたため、処分予定と思い持ち帰り焼却した。ところが、当該古新聞は10年分のモータースポーツ新聞束であり、車好きの入居者にとってみれば希少価値のあるものであった。入居者は激怒し、オーナーに賠償を求めている。新聞のバックナンバーは数か月分しかないらしいので、どの様な解決になるのか？とのご相談。

A：オーナーの行為は、賃貸借契約上、緊急立入権の規定あり、かつ、その規定の要件を満たす場合の立ち入りでなければ、刑事上、住居侵入罪に該当し、更に勝手に新聞を焼却した行為も、器物損壊罪に該当します。更には、民事上、不法行為に基づく損害賠償責任を負います。解決としては、入居者と話し合いのうえ賠償額を定め、示談により解決するのが望ましいです。賠償額ですが、当該新聞の「客観的価値」が不明であり、オークションサイト等で類似新聞の価値が決まればよいのですが、当該サイト等の参考媒体がなく、決まらない場合は新聞の財貨的価値は定めるのが極めて困難であり、その場合、先方の請求金額を参考に「慰謝料」も含めた相当価格で折り合いを付ける以外無いと考えられる、のが専門家の見解です。親切心が仇となるケースがあるので注意が必要です。



リノリースCLUBから取材を受けました！

先日、リニューアル事業部がFC加盟しているリノリースCLUB本部から取材を受けました。取材は、リノリースCLUBのFC加盟店を募集するために行われたもので、フランチャイズに加盟するメリット・デメリットや実際にリノリースを導入したオーナー様や入居者の声などのインタビュー内容でした。

全国で賃貸物件の空室が増え続ける中、単に「部屋が綺麗に清掃されている」とか「家賃が安い」といった要素だけでは入居者を呼び込める時代ではなくなっています。入居者が激減している今は、いかに部屋を気に入ってもらえるかが重要なポイントになってきますので、賃貸物件の主な入居者層である20～30代のニーズを把握し、魅力あるお部屋づくりをしていくことが満室経営の近道と考えます。

当社でもリノリースを導入いただいた物件については、半年・一年以上も空いていたお部屋がリノベーション工事中に入居の申込が入るケースも多く、短期間で空室が埋まっています。全国で実績のあるリノリースCLUBのリノベーションのノウハウと地域に根差した賃貸住宅管理を行っている当社の強みを融合させ、今後も個々の物件・オーナー様に合ったご提案をさせていただくことで、空室を満室へと

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♪



変えていきます！！空室でお悩みのオーナー様は是非当社へご相談ください。満室経営を実現します。



★ 売買情報 ★

◆ 一棟売アパート

建物名:アザール多摩美
 所在:川崎市麻生区多摩美1丁目
 交通:小田急線「読売ランド前」駅徒歩5分
 価格:9,000万円
 <土地>地積:177.86㎡(53.80坪)
 <建物>木造2階建、延床面積:159.54㎡(48.26坪)
 建築:H24年10月、間取り:1K×8戸
 利回り6.58%(満室想定時)
 収入:月額49.4万円
 (年額592.8万円)

小田急線
 「読売ランド前」駅



- ◆ 駅徒歩5分!
- ◆ 築3年
- ◆ 満室想定利回り6.58%

◆ 事業用店舗併用ビル

建物名:ラビリンズ向ヶ丘遊園
 所在:川崎市多摩区宿河原2丁目
 交通:小田急線「向ヶ丘遊園」駅徒歩8分
 価格:6,980万円(税込)
 <土地>地積:178.07㎡(53.86坪)
 <建物>鉄骨造3階建、延床面積:274.25㎡(82.96坪)
 建築:H6年7月、全16戸
 利回り10.5%(満室時想定)
 収入:月額56.5万円
 (年額735.6万円)

小田急線
 「向ヶ丘遊園」駅



- ◆ 駅徒歩8分!
- ◆ 満室想定利回り
10.5%

コンサルティング
 事業部

どうぞよろしくお願い致します!

新入社員ご紹介



マークの新卒入社8名は
 ただいま各店舗で研修中です!



やまだ けんすけ
山田 賢介

売買仲介・分譲住宅事業の実務経験を活かして、オーナー様にとって最善の提案を致します。お気軽にご相談下さい。



くまの ゆうご
熊野 優吾

スキー・剣道をやっております。早く一人前になれるよう頑張ります。



こんの しま
今野 志麻

初めまして。私の趣味は写真を撮ることと散歩です。よろしくお願い致します。



あらやかすみ
新谷 佳澄

群馬県出身です。趣味は食べる事です。一日も早く一人前になれるよう頑張ります!



いけなが こうぞう
池永 浩三

現在、向ヶ丘遊園店で研修中です!どうぞよろしくお願い致します。

管理本部
 顧客サポート課



かねだ けん
金田 憲

皆様のお力になれるよう、努めて参りますのでよろしくお願い致します。



たかさき ゆうほ
高崎 勇帆

趣味は映画観賞です。解らないことだらけですが、頑張ります



やまざき だいち
山崎 大地

初めまして!現在 新百合ヶ丘店で研修中です。よろしくお願い致します



おがさわら ひろと
小笠原 弘人

4月より入社いたしました。新卒なので元気良く頑張ります!本当に新卒です。



たいこう りょうすけ
大孝 良介

現在、新横浜店で研修中です。長崎出身趣味は運動です。よろしくお願い致します

代表の三戸部がロータリークラブの活動でニューカレドニアへ行きました!イルデパン島のバオ村にある小中学校では子供たちとの交流を深めました!

4月の社内イベントアルバム



イルデパン島

子供達から素敵な木彫りの置物を頂きました♪

新入社員研修の前半を無事終えて、皆で食事会を開催しました!



リニューアル事業部の山口が6月1日~産休に入ります。ご迷惑をお掛けしますが、宜しくお願い致します。ゆっくりさせていただきます♪