



サポート通信



発行元 (株)アーバン企画開発 賃貸事業部
電話 : 044-932-6015 FAX : 044-932-6016

春の移動シーズンも去年の暮から3月末まで続いており、各エリアの賃貸shopはこの時期らしく、たくさんのお客様にご来店戴きました。引っ越しの理由も様々ですが、ご結婚、卒業、就職などこれからの新生活に胸を膨らませる方々がいる一方、生活水準の縮小や離婚など、人生の転機による引っ越しのお手伝いも多く、入居審査等で苦労することも多々あります。

昨今、連帯保証人のみで契約が成立する事が殆どなくなり、自他社含め保証会社を付帯する契約が主流となっていますので、その審査が通らなければ入居をお断りする事になります。オーナー様によっては連帯保証人は親族のみという契約形態もありますが、今後の民法改正により保証人の極度額の設定で、滞納金を連帯保証人に請求できないケースや契約上無効となる場合も出てきますので注意が必要です。オーナー様の自主管理の新規取引の契約には記載がされているか、4月以降はチェックをしてみてください。



入居後のトラブル事例 : カップルで住んでいた部屋がいつの間に・・・。

昨年の暮れにオーナー様から相談を受けた案件です。

オーナー様の所有する1LDKのお部屋に1年前からあるカップルが入居しました。地元の不動産会社からの紹介で、男性26才、女性27才、共にお勤めをされており、結婚予定はないけれど両方の親も二人の同居を承諾していて家賃の支払いも特に問題なさそうなので、オーナー様も入居の承諾をしたそうです。しかし、昨年10月から家賃の支払いが滞るようになり、とうとう3ヶ月分の滞納となってしまいオーナー様も困惑していました。仲介した不動産会社に依頼しても本人と連絡が取れない、というだけで埒が明きません。痺れをきらして相談に来られました。

早速、現地に向かい部屋を訪ねましたが全く人の気配はありません。しかし、最近ではライフラインが停まっても平然と生活をする人がいる時代なので、すぐに結論は出せません。その後、契約書に記載の緊急連絡人である母親だという女性と連絡が取ることが出来ました。母親によると昨年から入居者である娘さんは実家に帰ってきているそうです。その2～3日後に女性本人から連絡が入り、事情を聞くと、借りた部屋は退去して男性の所在は不明、と言います。契約上は連名契約という事実を説明した上で、滞納分を支払う義務があるという事を話すと、ようやく事の重大さに気づき、相手の男性に連絡を取って貰いました。男性も既に退去しており、滞納金については両方で半分づつ払うことになりました。幸いにも室内はきれいに使っていたので、退去の手続きもスムーズに完了しました。



昨今は未婚カップルの入居は珍しい事ではなく、むしろその割合が増加している事を考えると、契約上の歯止めが必要となってきます。契約名義上のどちらかが契約期間中に退去した場合や、今回の様に両方が部屋を退去した場合などの、解約処理、滞納金回

明渡しなど契約上の万全な対策が必要です。

婚前入居が増加していく中、当社でも日々の事例を検証し実務に備えています！

リニューアル事業部よりお知らせ

エクステリアもリニューアル事業部へ！



施工前
木々や雑草のお手入れが大変！



施工中

土の高さを調整し、コンクリート下地の上にタイルを施工。レンガを再利用し簡易的な花壇を設置。



施工後

今回はご自宅の庭をエクステリア工事した一例をご紹介します。普段お部屋のリフォームやリノベーションのご提案をさせて頂く事が多いのですが、庭の景観を変えるような工事も受け付けております！
賃貸物件でもご自宅の庭でもお気軽にご相談下さい。ぜひお待ちいたしております！

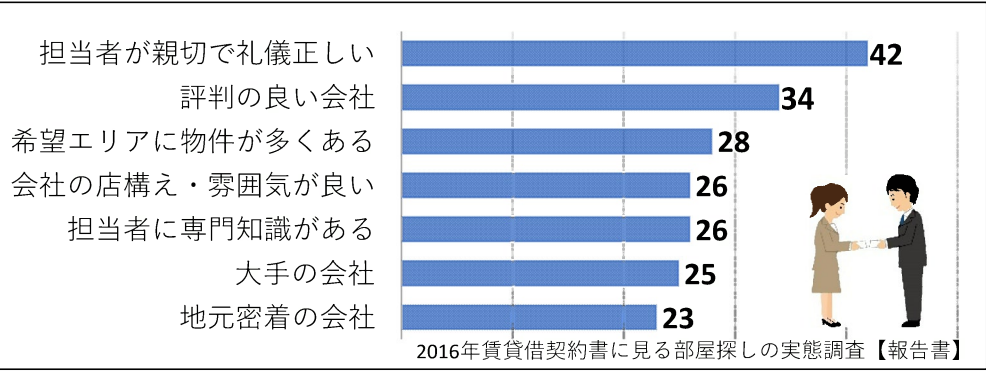
詳細やお問い合わせはお気軽に♪

リニューアル事業部
045-948-4570

賃貸ユーザーが不動産会社を選ぶ際の重視条件！

「リクルートSUUMO」マーケットレポートより

今やお部屋探しの顧客が部屋探しの際に訪問する不動産会社の平均数は1~2社と言われています。昔と違い会社の評判や内面をHP等で簡単に調べられたり、目当ての部屋の管理会社が分かったり、情報がネット上に溢れているからとも言えます。レポートによると実際にユーザーアンケートで、不動産会社を選ぶ重視条件として、以下の結果が出ています。ダントツとして、担当者が親切で礼儀正しいこと。次いで、会社の評判が挙げられています。3位の物件数より、担当者の礼儀や会社の評判が上回っている事に注目したいところです。



会社側がいくら、地元密着の創業〇〇年と宣伝していても、あまり効果がない事も分かります。当社のHPにあるように「お客様の声」が口コミ情報となり、顧客の判断材料になる事が顕著に表れています。オーナー様に管理会社として選んでいただいた以上、顧客に選んでいただける努力を常に怠らず、頑張っていきたいと思っております！

Happy Birthday!!

3月のスタッフアルバム



賃貸事業部の崎間は友人や綱島店のスタッフとバースデーをお祝いました！綱島店スタッフから頂いたイラストラベル付きのワインに感激！



2月に湘北短期大学1年生の4名が、インターシップに参加！9日間の職業体験、将来に役立てて頂きたいですね！



管理部の三戸部正治とリニューアル事業部の三戸部浩史は、セミナーを開催しました！



新百合ヶ丘店の石井・熊野・清田は仕事帰りにお花見をしました！



賃貸ショップのアルバイトスタッフを労い焼肉食事を開催しました！アーバンの縁の下を支えているスタッフ達です！

アーバングolfコンペに向けてスタッフは打ち合わせを開始しました！



崎間・川崎・小泉は年に1回の健康診断へ。健康管理も大切なお仕事です。



港北ニュータウン店の川村はフクロウカフェへ行って来ました！



代表の三戸部は熱海沖で釣りを楽しみました！今回も大漁！

顧客サポート課の久米は長男の誕生日に地元の焼肉屋でお祝いました！

港北ニュータウン店の山菅は長男と共に動物園へお泊り。と触れ合いました♪

顧客サポート課の秦は家族でディズニーランドへお泊り。たっぷり満喫してきました！

綱島店の市川は子供達とボーリングを楽しみました！

顧客サポート課の甲斐・久米・溝口はお部屋装飾の作業後、メンバーなカラオケでリフレッシュ！



関係業者さんのご厚意でライブに招待頂き、スタッフで楽しんで来ました♪



総務の小泉は、子供達の七五三写真を撮影しました(^^)



賃貸管理課 菅野 殿 小林 殿 村上 殿 沼田 殿 江口 殿 水村 殿 鈴木 殿 真下 殿 岡田 殿 高橋 殿
いつもコールセンターや社内外からの様々な問合せに、皆さんで対応して頂き、感謝いたします！ありがとうございます！



リニューアル事業部 中廣 殿
いつも笑顔で皆に明るい雰囲気を作っていることを表彰します。今後も更なる明るい職場を作っていただけるようお願いいたします！



コンタクトセンター 事業部 相澤 殿 金川 殿
顧客サポート課 木本 殿
いつも笑顔で素早く対応して頂き感謝いたします！



賃貸管理課 大竹 殿
難しい賃貸借契約において、大変貢献して頂いたことに感謝いたします！



総務 小泉 殿
インターンシップ研修のとりまとめを朝早くから夜遅くまで頑張ってください、ありがとうございました！

2018年 3月 MVP賞