



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

暑さがいよいよ厳しくなる季節となりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。関東地方では6月から梅雨入りし、例年7月20日前後に梅雨明けと言われていますが向う3ヶ月予報によると、降水量は平年よりも多くなる予想です。また不安定な天気が続き、ゲリラ雷雨など局地的な大雨が起こりやすくなるそうです。この時期に限らず、日頃から大雨に対する備えが大切ですね。



最近の大雨は短時間の間に雨量が集中するため、窓枠の僅かな隙間から水漏れを起したり、一瞬の間に排水溝を詰まらせたりと普段では考えられない事態に発展します。当社のCS窓口にも処理ができないほどの電話が立て続けに入ってきます。屋根や廊下等の防水処理や排水溝の清掃など、万全にしておく必要があります。また、加入されている火災保険等の更新漏れがないか・・・等もチェックしてみてください！



セミナーを開催いたしました！ テーマ「不動産の事業承継」



講師の
本間弘一先生

去る、6月15日「アーバン企画開発×プロフェッショナル」合同セミナー企画、第一弾を開催致しました。今回は業界で注目されている「家族信託」をメインとした内容で、講師の実体験をはじめ、顧問先の事例等も交え分かりやすく説明して下さい、大変ご好評いただきました。また、弊社の三戸部税理士も参加者からの質疑について回答しつつ、関心の高さを実感したとの事です。



代表 三戸部からの
挨拶



初めてのテーマに皆様、真剣に聞き入っていました。

ご参加の皆様、足元の悪い中お越しいただき、ありがとうございました。次回は、「遺言書の書き方」をテーマに企画しておりますので、是非たくさんのご参加をお待ちしております。



before

リニューアル事業部よりお知らせ



after



今回はブロック塀の改修工事をご紹介します。2018年6月の大阪北部地震でブロック塀が倒壊し、女兒が死亡した事故をきっかけに、多くの自治体が塀の補修や撤去の為に補助金制度を設けました。

現時点では、横浜市、川崎市の当社管理エリアにおきましても、補助金の申請を受け付けておりますので、ご所有の賃貸物件及びご自宅のブロック塀を見直してみたいはいかがでしょうか。

左記の写真は、近隣に小学校があるオーナー様のご自宅です。前述の事故をきっかけに、ブロック塀の安全面を見直したいとお話があり、補助金申請のお手伝いと同時に、ブロック塀改修工事を行わせていただきました。

リニューアル事業部では、補助金申請のお手伝い等のご相談もさせていただきますので、ぜひご連絡下さい！



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

夏季休暇のお知らせ

夏季休暇は以下の通りとなりますので何卒宜しくお願い申し上げます。
尚、休暇中の入居者の緊急連絡体制も万全となっておりますのでご安心ください。

夏季休暇 8月11日(日)～8月15日(木)

※各店舗により休暇期間は前後する場合がございますので、ご了承下さいませ。

定期借家契約の有効性

弊社の家賃収納代行サービスは、ご契約時に保証会社加入を必須にすることにより、滞納者については問題の解決や退去誘導が大変スムーズになって参りました。しかし、昨今問題になっているのが、いわゆる「モンスター契約者」です。お金はきちんと払うものの、次々と無理難題を言うてくる、他契約者に嫌がらせをする、(その為、他室が退去になる) 集団生活に向かない・・・など、契約者としての権利を濫用するお客様に対しては、その対応が大きな課題となってきています。

その解決策として、「定期借家契約(再契約型)」を導入してみるのも解決の一つかもしれません。再契約については双方の合意が必要ですので、普通賃貸借契約とは異なり、オーナー様による契約の終了が可能です。ご興味ございましたら、担当までお声掛けください。詳しくご説明させていただきます。

記：賃貸管理課 菅野

◆メリット

①契約終了通知を出すことで、普通賃貸借契約より退去が比較的容易

◆デメリット

- ①場合によっては賃料を下げる必要がある。
- ②ポータルサイトで検索されにくくなる。(定期借家契約を嫌がる契約者が一部いる)
- ③法人契約の場合、敬遠されやすい。
- ④定借といえども、正当事由が必要。再契約条項の精査が必要。



6月のスタッフアルバム



定例の賃貸事業部会議で先月の問題点を明確にしました！



港北NT店と綱島店でチーム懇親会を開催しました！



事業部をまわって会議の実施！



社内で東京ドーム巨人戦チケット抽選会を開催！社長が引いたくじが当たったラッキーなスタッフは・・・？



足柄温泉に行ってきました！



友人の婚約祝いをしました！



文教大学OB会を開催しました！現在6名、まだまだ増えます？！



賃貸事業部メンバーでハマスタへ行って来ました！



コンサルティング事業部の久米と林田は物件価値向上の為にバイク置き場の新設作業中！



平成最後の東京駅に行ってきました！



取引業者さんのBBQに参加させて頂きました！



息子の運動会に行ってきました！



友人と静岡へ行きました！おでんを堪能し、蓬莱橋を渡ってきました！