



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：044-969-2015 FAX：044-955-5415

今年は二つの元号を挟んだ年になりました。平成と令和です。

平成は「昭和の負債を引き継いだ時代」と言われ、昭和の常識があちこちでギクシャクしていました。賃貸業界でも以前、何の問題も生じなかった「原状回復費用」「更新料」に一定の制限がかかりましたし、「定期借家」の創設もありました。この平成の時代に起きた様々な制度疲労や混乱を解決しようと来年2020年4月には改正民法の施行があります。少子高齢化を受けて益々賃貸市場は厳しくなってきましたし、借主の権利保護は強くなってきました。「貸主が貸してやる時代」から「借主が物件を選ぶ時代」に入りました。

これを受けて、大手建築メーカーは今までのように貸主の希望があれば、どこでも建築する姿勢から県庁所在地、三大首都圏に絞ってきています。金融機関の融資も年収500万以下のサラリーマンアパート投資家には融資姿勢を厳格化し、風害や浸水の恐れのある地域には利回りに加えたヘッジをかけました。

「ルームシェア」「民泊」「サービスアパートメント」「リノベ」「子育て専用」「趣味に特化」「家具付き」「賄い付」「古民家」など様々な利用形態も出て来ました。住まいという観念ではなく「利用」という切り口です。建物を貸して利用させ「賃料を得る」という入居者属性は問わない投資型への指向です。

AIの浸透も無視できません。従来型の接客や審査も見直しされてきました。令和の時代に向けて、これらの萌芽はより一層顕著になると思います。このような時代の変化に合わせて、皆様の良きパートナーになれるよう頑張りたいと思います。

今年一年本当にありがとうございました。

代表取締役 三戸部啓之



冬季休暇のお知らせ

冬季休暇 12月29日(日)～1月4日(土)

※事業部により休暇期間が前後する場合がございますので、詳細は各担当者までお問い合わせください。

コンサルティング事業部分室からのお知らせ

相談無料の「オーナーサロン」をご利用ください!



例年、税務署での無料相談は長蛇の列・・・顧問税理士は忙しいので、なかなか連絡が取れない・・・など、この時期の税務手続きは進みづらいものだと思います。そんな時は、是非「オーナーサロン」をご利用いただき、迅速に悩みを解決してください。会場は、新横浜駅・センター北駅・新百合ヶ丘駅・登戸駅の4か所にある弊社店舗やご自宅等、ご都合の良い場所でご相談可能です。完全予約制ですので、まずはメールかお電話にてご連絡ください。また、税務に限らず、不動産に関することで気になっていることがあれば、どんなことでも構いません。ご相談の一例をあげますと、「相続税ってどれくらいかかるのか試算できますか?」「確定申告書を作ってみたので、見てほしい」「当社の決算書に違和感があるので見てみてください・・・」といった税務会計に関するお悩みや、「家族信託って騒がれているけど、どんな制度?」「損害保険を担当の保険営業マン以外の人に見て欲しい」「遺言を書きたいのだが・・・」など、様々なお悩みに対応できるよう、時には外部の専門家によるコンサルティングも含めて行っています。ご連絡、お待ちしております。 コンサルティング事業部分室 三戸部邦和

お問合せはこちらまで!

E-mail: kunikazu-mitobe@urbankk.co.jp

直通電話: 080-3552-1558

リニューアル事業部よりお知らせ

照明の2020年問題と言われるように、各照明メーカーが蛍光灯や蛍光灯器具の生産終了を発表したことを受けて、今年は賃貸物件においても共用灯などの照明のLED化が急速に進んだように思います。既に蛍光灯器具については、ほとんどの大手メーカーが生産を終了しており、2030年には蛍光灯の交換も出来なくなると言われています。弊社でもLED照明交換のご依頼を頂くことが増えたのですが、ここでもう一度LED照明を選ぶ際の注意点を確認しておきたいと思います。

LED照明は、ランプが交換できるものとできないものがあります。ランプが交換できるタイプは蛍光灯などと同様に簡単にランプ交換できますが、ランプ交換できないものはモジュールタイプと呼ばれ、器具内部にLEDが組み込まれているため光源のみを交換することができません。交換が必要な場合には器具ごとの交換となります。一般的にLEDの寿命※は40,000時間と言われており、1日に平均10時間点灯したとしても10年となりますので、器具交換の目安を8~10年と考え、照明器具の寿命=光源の寿命となり光源のみの交換は必要ないと考えられます。ただ実際は、「10年持つはずのLEDが1~2年で点灯しなくなった」というトラブルも少なくない為、どちらのタイプを選択した方が良いかは使用場所等によってもよく検討する必要があります。

LED化をご検討中の方は是非ご相談ください。

LED ランプタイプ	LED モジュールタイプ

※LEDの寿命は初期の明るさに対して70%の明るさになるまでの時間と定義。

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

第10回 アーバンゴルフコンペが開催されました！

令和元年10月23日開催

今回のアーバンゴルフコンペも沢山のオーナー様、提携業者様にご参加いただき、賑やかで楽しい一日となりました！当日は絶好のゴルフ日和となり気持ち良い天候のなか爽やかな汗を流しました。プレー後はささやかな懇親会&表彰式も執り行い、皆様と交流を深めることが出来ました。今回も各社よりたくさんのご協賛を提供して戴き、心より御礼申し上げます。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。また次回も皆様とお会いできることを楽しみにしております。今回参加できなかったオーナー様も次回のご参加をお待ちしております！

次回

アーバンゴルフコンペ 開催予定

日程

…令和2年4月22日(水)

場所

…多摩カントリークラブ

受賞おめでとうございます

優勝

準優勝

第3位



森様



大賀様



杉崎様



代表 三戸部のご挨拶



正治専務より締めのご挨拶



森様からのご挨拶



前優勝者の箕輪様より乾杯のご発声！



清川カントリークラブにて

「アーバンフェスタ2019」が開催されました！

先日11月17日に入居者様・オーナー様向けにアーバンフェスタを開催いたしました。当日は晴天という事もあり、たくさんのご入居者様に来場いただきました。ヨーヨーやゲーム、抽選会など、楽しんでいただきフランクフルトや焼き立てパン、ドリンクなどご満足いただけたと思います。

また、野菜販売コーナーは開催と同時に行列となってしまう、一時は大変混雑いたしました。大きな混乱もなくお持ち帰りいただけ、お住いの方向土もよいコミュニティができました。ご協力いただきましたオーナー様、ご来場の皆様、ありがとうございました！

11月のスタッフアルバム



横浜エリアの店舗スタッフで懇親会を開きました！



顧客サポート課メンバーで焼き焼きを食べてきました(^^)♪



新百合ヶ丘店の川村は中学時代の友人とガムに行きました！



顧客サポート課 木村

物件の駐車場に区画分けの白線を引いているところです！

向ヶ丘遊園店 石井



外に出ずテントの中でゲームをする子供たち(^^)；



新百合ヶ丘店の川村は高校時代の友人の結婚式に参加してきました！



管理受託課の塚田と顧客サポート課の森本・新谷で、仕事後に飲みに行きました♪



顧客サポート課の塩路は長女とサッカー観戦を楽しみました！