



立冬も過ぎて朝晩ひときわ冷え込むようになってきましたが、いかがお過ごしでしょうか。先日、ファイナンシャルプランナー協会主催の「自然災害に備える保険のポイント」というセミナーを受講しました。そこで伺った内容をふまえて、オーナー様には、ぜひ次にあげる事項について、現在加入されている保険会社の方へ確認してみることをお勧めいたします。

「先日の台風で雨漏りした。契約者の高価なものをダメにしてしまい損害賠償を要求された。」
 「台風から数日後、敷地内の木が倒れて隣家の屋根に落下。屋根を壊し隣家の方が怪我をしてしまった。」
 「月極駐車場で、隣家の方が昨夜フェンスを倒された。弁償してくださいと言われた。犯人は分からない。」
 建物や施設を所有している以上、ある程度、所有者の責任は逃れられません。ぜひ、現在の保険証券をご確認いただくか、当社の担当へご連絡いただければご確認させていただきます。どうぞお気軽にお声掛けください。

CS事業部のお仕事について

私どもCS事業部 CS課では管理物件のご入居者様よりお問い合わせを頂いた室内設備の不具合以外にも、蜂の巣の駆除や敷地内の除草・駐輪場整理・ご入居者様の生活音に関するご相談など、お困りごと全般に対応をさせて頂いております。その中でも最近特にご相談を頂く「他のご入居者様の生活音のトラブル」についてお話をさせて頂ければと思います。



共同住宅に住まわれている以上、どうしても隣のお部屋の生活音はある程度聞こえてきてしまいますが、コロナの影響で、外出を控えるご入居者様やテレワークをされているご入居者様が増えたため、室内にいる時間が増え、年々生活音に関するトラブルが増えているのが現状です。特にHPに専用のお問合せフォームを開設してからは騒音のご相談を受けることが多くなりました。そんな騒音のトラブルですが、当社の賃貸借契約書内の『**注意事項（使用細則）**』では以下のとおりに記載がされております。

12. 昼夜を問わず騒音・振動及び非常識な行為は禁止されています。騒音・振動及び非常識な行為は、他の入居者や近隣住民の迷惑となります。苦情が出た場合は、その事実を該当者に指摘致します。但し、騒音問題については、感じ方に個人差があり、また建物の構造上もやむを得ない場合がありますので、生活音については、是非お互いに、ご理解をいただけるようお願いを致します。騒音トラブルが発生した場合、貸主及び管理会社は関与することが出来ません。当事者同士で冷静に話し合い、解決努力をお願い致します。

この記載の通り、当社では当事者で話し合い、解決努力をお願いしておりますが、ビラ等で初期対応するケースや、「いやがらせ」や「喧嘩」などの大きなトラブルに発展しないように当社が未然に防ぐこともあります。そうなるとお互いが被害者になるので、どちらか一方を注意して解決する問題ではなく、お互いの妥協点を見つけて共存して頂くしかありません。解決するためには何が問題なのか、お互いの譲れない点をヒアリングし、どこまでなら許せるかの落としどころを見つけなければ解決いたしません。その為にもご入居者様の身になり、根気強く対応をしていく事が重要だと考え対応させて頂いております。全てのトラブルに言えることですが、『ご入居者様ファースト』の心構えを忘れず、最善の行動をとっていただけるよう、業務を遂行したいと思っております。今後ともご理解、ご協力のほど宜しくお願いいたします。

CS事業部 CS課 横浜エリア担当 木村

リニューアル課より

直結給水でフレッシュな水を！！



各自治体では浄水場でつくった「安全でおいしい水」をそのまま蛇口までお届けするために、「貯水槽の適正管理」「直結給水化の普及・促進」などの取組を推進しています。マンションやビル等では、受水槽にいったん水道水を溜めてから、各蛇口へ給水している場合があります。受水槽の清掃が不十分であったり、施設に異常があると蛇口から出る水が濁ることや、においがすることがあります。

直結給水に切り替えるとフレッシュな水を各世帯にお届けできるだけでなく、受水槽のスペースを有効活用できたり、貯水槽の点検・清掃等の維持管理費がかからないなど様々なメリットがございます。

以上のことから受水槽を撤去して直結給水方式への切り替えを検討するマンションが年々増えていますが、地域によっては変更が不可能な場合や、建物によって、どちらの給水方式が向いているのかは異なります。

当社では上記のようなご相談も承っております。調査やお見積りも無料です。お気軽にお問い合わせください。

リニューアル課 後藤



詳細やお問い合わせはお気軽に
リニューアル課
 045-914-4581



アーバンには **不動産** **建築** **造成** **相続対策** に関する困り事を解決する **職人** が居ます！

今回は「**不動産価格高騰（売却物件枯渇状態）**」についてのお話です！

不動産屋（売買）の生の声をお届けします

市場における売却物件が**枯渇**かつ**高騰**しており完全な**売り手市場**となっています。

指標としてるのは、新築一戸建ての販売価格の推移を参考にしています。

2022年現在の販売価格は、概ね2008年のリーマンショック前に戻っていると思われます。寧ろその頃よりも高くなっている地域も少なくありません。特に田園都市線、東横線、港北ニュータウン、小田急線、JR南武線、JR横浜線の市場エリアにおける不動産売買市場については、エリアの希少性も相まってかなりの高水準で取引がされています。

特に不動産を仕入、加工して販売する不動産業者が仕入れが出来ない為、売却方法によっては一般の方よりも高く購入するケースも多くなっております。

従って不動産売買仲介を専業としている不動産業者は、売却物件依頼を受けることに必死となっている為、毎日の様に皆様のご自宅には、各不動産業者からのダイレクトメールやポスト投函チラシが多い事と思われます。昨今では新聞を取られる方が少ない為、法務局で所有者を調べてダイレクトメールを送るという事が多くなってしています。

このような状況がいつまで続くかは分かりませんが、様々な事情はあるにせよ、売却を検討されているならば「今」だと思います。

特に**お金を生んでいない、「遊休不動産」、「造成費用が多分に掛るのに相続税評価が高いと感じられている土地など」**をご所有されており、将来売却を検討している場合など、**今売却して現金を持っておくか、他の不動産に買い換えるか、とするのも一策**だと思います。

まずは当社が無料で不動産価格査定からお手伝いを致します！

お問い合わせはこちらまで！TEL070-1549-4815

コンサルティング事業部 資産管理担当/山田賢介
不動産コンサルティングマスター・2級建築士・相続支援コンサルタント保有

業界歴約30年で、豊富な経験と幅広い知識、
多くの人脈を武器にお客様に尽くして参りました。
些細な事でもお気軽にご相談下さい！！



10月のスタッフアルバム

第13回アーバングolfコンペを開催しました！

優勝

準優勝

第3位

受賞おめでとうございます



中山様



安藤様



森様

サポート課の林田は後藤先輩の「すべらない話」が聞ける食事会に参加してリフレッシュしてきました(^^)/

正社社長は日管協神奈川支部住環境向上セミナーの司会を務めました！

浩史社長は川崎市の多摩区民祭りに参加！的当てゲームのお店を担当しました！

CS課の池永は結婚式！沢山の仲間に祝福されました♡

サポート課の塩路はひたち海浜公園に行ってきました

入居促進課 沢田は、キャンプデビューです!!

かきまるくんと記念撮影

サポート課の塩路と島田は川崎市の麻生区民祭へ行って来ました！

入居促進課の稲宮は伊東へ旅行しました！

YOUTH作成メンバーで打ち上げを開催しました！

