



お盆休みを終えて、朝夕は少しづつ涼しくなっていますが、まだまだその実感が湧いてこないほどの暑さです。皆さまいかがお過ごしでしょうか。世界的な異常気象で気温の上昇やゲリラ豪雨により、建物にも甚大な被害が出てきております。備えあれば患いなしということで、建物点検にも、さらに力を入れて参りますのでご協力の程宜しくお願い致します。

さて、不動産市場はというと、アパート・マンションの売却が以前に比べ活発に動いています。相続対策や収益の安定性を念頭に物件を購入される方が増えました。また、売却の方も資産整理や将来を見越して、今のうちに現金化しておく方法もあります。単なる建物売買だけではなく、管理会社として、その物件の購入に至るまでの建物査定から適正な入居者賃料価格か、物件の強みや弱みなどの確認、将来的な修繕費など多岐に渡る部分を無料で見させていただきます。

「売りたい」・「買いたい」というご要望がございましたら、まずはお気軽にご相談ください。



## 建物の管理状態が注目される時代へ！？

空室の入居募集ツールがネットメインに変化し、その分、顧客の関心が高まってきたのが、建物の外観、そして共用部分に関する事です。お部屋の中はたくさんの掲載画像や動画などで確認できる分、現地でのご案内ではネットだけでは確認しづらい外観や共用部分に関心を持たれることが多くなってきました。

部屋の中がきれいでも、共用部分が汚くゴミが散乱していたり、壊れた設備をそのまま放置したりしていると、そこに住んでいる人のイメージが悪くなり申込みを躊躇されますし、お住まいになる期間にも影響を及ぼしてしまうという事もあります。清掃が行き届いている物件は「管理がしっかりしている、という安心感を与えますし、共用部などの定期的な点検を行うことにより、補修箇所などを早めに把握できるため、資産価値の向上にも繋がります。



### 共用部の注意すべき点と対策例

1. 共用部分の汚れ（廊下・エントランス・共用電気等）→ 定期清掃を入れる、清掃回数を増やす
2. 消火器等の入替（期限が切れていないか・設置しているか）→ 設備点検を定期的に入れる
3. 駐車場・駐輪場（放置された自転車がないか・白線は消えていないか）→ 巡回して確認する
4. 建物の汚損・破損（屋根・外壁その他）→ 点検を入れる
5. 受水槽・浄化槽の管理 → 定期的な清掃を入れる
6. 建物巡回（どこか異常はないか）→ 定期的な巡回を入れる

ひと昔前までは、分譲賃貸と一般賃貸の共用部管理における格差は「仕方ない」で済まされていましたが、最近は賃貸の管理状況（清掃回数、滞納者の有無、ゴミ置き場の確認）など、様々な質問をされる方も増えてきました。生活という場が借りる部屋の中だけに留まらず、建物全体に及んできた変化と捉えられます。管理会社として建物全体の質の向上に取り組んでいきたいと思っております！

記：専務取締役 崎間

リニューアル課より

2023年

リフォーム産業フェアへ行ってきました！

2023年7月19日・20日に東京ビックサイトで行われた「リフォーム産業フェア」へ行ってきました。今回は2日間で1万人以上の来場者が訪れ、大いに盛り上がりを見せていました。特に注目を集めていたのが、省エネ化や断熱性の向上など、住宅の性能を向上させるリノベーションです。家の窓やドアなどの開口部は熱の出入りが一番大きい箇所となります。そのため断熱性の高い窓やドアに交換することで、暑さや寒さをやわらげ一年中快適に過ごすことができるほか、無駄な冷暖房を使う必要がないため、電気代の節約にもなります。

リニューアル課では、ご自宅等の部分的なリフォームのご相談も承っておりますので、お気軽にお問合せください。

リニューアル課 加藤

＜ 施工例 ＞



詳細やお問い合わせはお気軽に！  
 リニューアル課  
 045-914-4581

## 不動産の価格を査定します

昨今、東京を中心に不動産価格が上昇しています。いろいろな要因はあるかと思いますが、インフレによる物価上昇や円安による海外投資家の参入等が影響していると思います。

しかし、不動産価格の上昇はこれからも続くのでしょうか。これは、外部要因ではありますが、中国企業の不動産デベロッパー会社である「中国恒大集団」が米連邦破産法15条の破産申請を行いました。他の中国不動産デベロッパーもかなり経営が厳しいようです。中国で不動産価格が暴落した場合、日本の不動産にも影響があるのでしょうか。ご不安な方は、不動産の売却までお手伝いいたしますので、お気軽にお問い合わせください。

不動産のご相談については、不動産鑑定士にお任せください！  
不動産価格を知りたい、借地・底地の問題、相続の問題、再建築できない土地等、なんでもご連絡いただければと思います！

お問合せは  
こちらへ

コンサルティング事業部  
不動産鑑定士事務所  
不動産鑑定士 今井勝

Tel 045-914-4581  
携帯電話 070-1369-0979  
メール imai@urbankk.co.jp

### 8月のスタッフアルバム

**浩史社長**  
CS課は焼肉食べ放題で暑気払いをしました！  
灼熱の中、熱いサッカー観戦に行ってきました！

**入居促進課 後藤**  
法人課で懇親会を開催しました！  
ゴルフコンペでホールインワンを出しました！

**CS課 金城**  
社内のイベントで大活躍の応援団&軽音部の慰労会を開催しました！  
家族で鴨川シーワールドに行ってきました！

**サポート課 田田**  
各部署のリーダーが、一堂に会し研修を受講しました！  
北海道 知床に行ってきました！

**CS課 小林**  
友人と長野の善光寺に行ってきました

**CS課 久米**  
立川の昭和記念公園花火大会に行きました。4年ぶりの開催で激混み！

**入居促進課 沢田**  
茅ヶ崎で釣りを楽しみました！

**CS課 池永**  
各所の盆踊りへ行って来ました♪

**サポート課 秋元**  
おうち縁日を開催しました☆

**東横綱島店 石橋**  
人生で初めてコストコに行きました♪

**CS課 徳弘**  
お台場トミカ博に行ってきました！

**CS課 木村**  
奥さんと伊豆旅行に行きました！

**CS課 本村**  
横浜中華街に遊びに行きました！

**CS課 アグネス**  
長男次男がバスタ新宿にてTV取材を受けました！

**港北ニュータウン店 山崎**  
福島の磐梯山で登山してきました！

**新百合ヶ丘店 小林・家賃管理係 野田・サポート課 塩路**  
野球観戦に行きました！

**CS課 大久**  
学芸大学でカレーあんかけ炒飯を食べました！

**CS課 川崎**  
長女が生まれました(^^)