

2017年10月10日発行

10月に入り気温が低くなる日が一気に増え、秋本番の雰囲気が強くなってきました。

弊社では例年、10月31日までをクールビズの期間とさせていただいておりますが、

日によっては、肌寒いと感ずることもあります。

季節の移り変わりを意識する時期になりました。

今月号では、賃貸経営+相続対策フェスタへの出展、住宅物件営繕業務のご紹介をお伝えいたします。

今回もオーナー通信をご高覧いただければ幸いです。



日本の山 阿蘇山  
(熊本県 1,592m 米塚)

## 賃貸経営+相続対策フェスタ、住宅物件営繕業務のご紹介

### ◇ 賃貸事業部 マネージャー:三浦 英樹

【賃貸経営+相続対策フェスタへの出展】

賃貸マンション経営にかかわる企業や専門家などが、自社のサービスなどを紹介する場である展示会「賃貸経営+相続対策フェスタ」が開催されます。

株式会社オーナーズ・スタイル社が毎年秋に開いているものですが、同社から出展のお話をいただいた経緯があり、今年は弊社も出展させていただくことになりました。

展示会には、賃貸マンションやアパートのオーナー様をはじめ、賃貸経営にかかわる方が多く来場されますが、出展する各社は、場内にブース(説明用スペース)を設け、興味を持っていただいた来場者の方に自社のサービスを紹介させていただくこととなります。

弊社では、これまで展示会などに出席させていただく経験がないため、期待と不安の両方がありますが、普段接する機会がない方ともたくさんお話をさせていただくことができるとのことですので、楽しみに出展の準備を進めております。

弊社としては、自社のサービスを紹介させていただくのはもちろんですが、反対に世の中のオーナー様が賃貸経営のどのようなことにお困りになり、どのようなことに興味を持っていらっしゃるのか、情報を集める機会にしたいと思っています。

集めた情報をもとに、日常業務でのサービス向上につなげることができれば幸いです。

### 【注目企業・セミナー】

フェスタでは、各社のブースとは別に、賃貸経営に関する様々なセミナーが開催されます。以下、注目のセミナーをご紹介します。

### □ 賃貸オーナーの奥様必見！ご夫妻で備える後継しない相続！

税理士法人アンサーズ会計事務所 野上浩二氏

魚本晶子司法書士事務所 魚本晶子氏

B会場(11:10~11:50)

注目点:あまり考えたくないことですが、多くの賃貸不動産オーナー様に取って相続の問題は避けて通れません。税理士、司法書士の専門家から相続の秘策を説明いただけます。

### □ 税を知り尽くした税理士が語る、法人を活用した節税方法

税理士法人総和 益本正蔵氏

B会場(13:30~14:10)

注目点:どなたも賃貸経営が一定規模以上になったら法人化を検討されることと思います。法人化することのメリットや注意点を詳しく解説いただけます。

他にもペット可や楽器可、ガレージハウスを活用した空室対策や、アパートローン借り換え術、リノベーションなどについて様々なセミナーが開催されます。

また、弁護士、税理士、不動産鑑定士の先生に無料で相談できるコーナーなどもあり、入場は無料で事前予約なしでも入場可能ですので、弊社管理物件のオーナー様にも、ご都合が合えばぜひ、ご来場いただければと思います。

詳細は同封のパンフレットをご覧ください。

### ◇ レジデンス課 リーダー:川口 達也

【自己紹介】

レジデンス課工事グループの川口 達也(カワグチ タツヤ)です。入社から2年が経ちまして、これまでは解約立会い、原状回復工事、入居中の修繕を担当してまいりました。

現在は主に入居中の設備不具合等の対応をさせていただいております。

今回は、日々の業務で感じることの多い、①入居者様の日常清掃について、②管理物件訪問時に持参する七つ道具について紹介させていただきます。

### 【① 日常清掃の認知】

入居中の対応で多い案件が、3点ユニットバスの排水口の詰まりです。

排水口が露出されずにカバーで隠れている造りの場合、入居者様も日常清掃できる範囲と認識していないこともあり、入居後一度も清掃したことがないと言われる事が多々ございます。



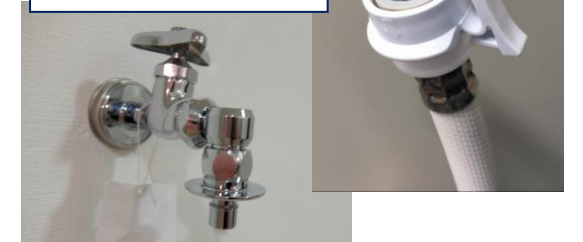
蓋を開けると排水口がでできます。日常清掃が必要です。

また排水口にもゴミ取りカゴも設置されていないことがあるため、原状回復工事内でカゴの設置の提案、設置後にカバーへ「定期清掃をお願いします」とテープを貼り、善管注意義務の意識を持っていただき、清掃義務の認知に努めております。

### 【② 室内チェック時の七つ道具】

洗濯水栓でオートストップ式のニップルが取り付けられている物件が増えております。このニップルは地震などの有難の際、水栓からホースが外れてしまった場合、下階への漏水被害を防ぐことができます。当社でも特に2階以上のお部屋で旧式の水栓の場合は交換をご提案をさせていただいております。ただし、このタイプのニップルはホースを接続しないと水出しができません。解約立会い時に水栓のチェックではホースを接続し、実際に水を出して通常使用の状況を作り出し、水漏れの問題が起きていないか確認を行うようにしております。

水栓水漏れ点検のため、ホースを持参します。



上記は一例ですが、ホースの他にも、緊急交換用パッキン、電気テスター、ドライバーやペンチなどの工具、メラミンスポンジ(クロス汚れ確認用)、シリコンスプレー(建具の建付調整用)などの小道具を携帯し、専門業者などに依頼しなくても、その場でできることは対応することとしています。

日々入居者様から多様な連絡を受けますが、固定概念に縛られず、経験を生かし柔軟な対応ができるよう今後ともオーナー様、入居者様とお付き合いさせていただきたく存じます。

## Information

記事でもご紹介させていただきましたが、「賃貸経営+相続対策フェスタ」に出展いたします。

フェスタではオーナー様に役に立つサービスやセミナーなどが多数用意されています。

ご都合がつけば、ぜひ、お立ち寄りください。

「賃貸経営+相続対策フェスタ」

日程:10月14日(土)

時間:9:30~17:30

会場:新宿NSビル地下1階イベントホール

