



## サポート通信



発行元：アーバン企画開発サポート通信編集委員  
電話：044-922-3710 FAX：044-922-3713

### 株式会社アーバン企画開発・株式会社アーバン企画開発管理 代表取締役会長 (CEO) 三戸部 啓之



今年はコロナに始まり、終わった1年のような感じがします。干支も「庚子(かのえね)・ネズ三年」で「変化が起こる」といわれていました。「3密」という言葉や「パンデミック」という新語が出てきたり、ニューノーマルといった言葉が当たり前のように言われ始めました。「リモートワーク」「ワーケーション」という従来の働き方を根底から変える改革も一般化してきましたし、デジタル化により在宅勤務も抵抗なく受け入れられ、従来の終身雇用を前提としたメンバーシップ型雇用形態から特定の業務スキルを求めるJOB型雇用形態へと成果で判断されるものへと変化しつつあります。これが定着すると今までの教育体制も根本から見直すことになり、新卒一括採用ではなく、「何ができるか」で採用をするようになり、社内教育も変化が起こり、自己のスキルアップ投資は自己責任になります。ご存じのように今年是不動産業界も例によらず、大きな変化にさらされています。今まで対面接客が当たり前の業界でしたが、突然「非対面型」に変えなくてはならなくなりました。物件の説明も案内、重要事項説明までもリモートですようになった訳です。来店者の減少をカバーするために、いかにビジュアル化を進め顧客に分かりやすく興味を引く内容にするかがポイントになります。幸いにも当社は昨年ネット専門部署を立ち上げ総勢8人の陣容でマルチメディア方式を取り集客に努めていた為、月間反響数700件を維持し成約件数も昨年対比115%になりました。更にLINEやSNSにも対応し反響数は月間900件に及ぼうとしています。来年はより一層ネット専門部署の充実を図ると共に、よりオーナーに近い立場でサービスを提供できるようにしたいと考えております。私も12月1日で社長職を辞任し会長職に就任し、後任は長男と次男にバトンタッチしました。1997年川崎の地に拠点を構え33年たちました。これはひとえにオーナー様のご助力の賜物と感謝致しております。一年間のお礼と共に皆様のご健勝を祈念して、来年を元気に迎えたいと思います。

### 株式会社アーバン企画開発 代表取締役社長 (COO) 三戸部 正治



わたくし、三戸部正治はこの度、父である三戸部啓之前社長の後を引き継ぎまして代表取締役社長に就任いたしました。皆さまのご期待に沿えるよう全力で取り組んで参りますので、今後とも変わらぬご厚情のほどよろしくお願い申し上げます。

### 株式会社アーバン企画開発管理 代表取締役社長 (COO) 三戸部 浩史



この度、アーバン企画開発管理の代表に就任することになりました、三戸部浩史です。本来は直接ご挨拶をすべきところですが、新型コロナウイルスの影響もあり、ご訪問は控えさせていただきます。管理を通じて、家主様、入居者様に「シアワセな空間をご提供しよう」と思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

### 移転しました!

### \*リニューアル事業部よりお知らせ\*

去る11月25日、リニューアル事業部はセンター南駅の事務所からセンター北駅（プリムラ事務所）へと移転しました。センター南駅前にて約3年間の営業を行いました。そして数多くのオーナー様にご来店をいただきました事、大変嬉しく思います。プリムラ事務所へ移転後も、皆様のご来店を心よりお待ちしておりますので、ぜひ足をお運びいただければと思います。リニューアル事業部は引っ越しを機会に心機一転して、より良いサービスをご提供できますよう努めていきますので、今後とも宜しくお願い致します。



### アーバンフェスタ 開催!!

2020年もアーバンフェスタ 開催します!  
今回はWEBでの開催! 弊社管理物件にお住まいの入居者様限定で「新春大抽選会」を実施しています♪  
弊社HPにも掲載していますのでぜひご覧ください!

ホームページはこちら → <https://www.urbankk.co.jp>

アーバン企画開発

検索



### 冬季休暇のお知らせ

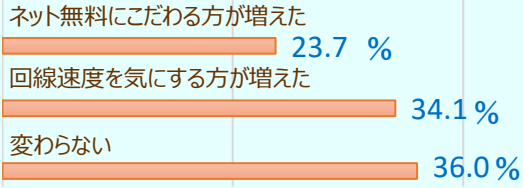
冬季休暇 12月28日 (月) ~ 1月6日 (水)

※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。

## 「ネット無料」より「ネット速度重視」へ！

昨年と比べて、部屋探しをするユーザーのネットについて調査した結果が下のグラフです。駅距離や職場に近い立地に対するニーズは大きな変化は見られませんでした。設備について6割がネット環境にこだわるとの回答が得られています。その中でも「ネット無料」より「ネットの回線速度」にこだわる方が多く、都心に限定するとより顕著に表れる調査結果となっています。(都心5区では38.5%)ネット無料だから差別化が計れている！と思われがちですが、ネットに詳しい方なら分かると思いますが、回線の速度の問題があります。集合住宅の場合、マンションに1本の光ファイバーを引き、そこから各部屋につないでいくため、同時に利用する人が多いほど回線が混雑して遅くなります。特に夜だけ遅くなる場合は、帰宅後にインターネットを利用する人が集中している場合が多く賃貸独特のクレームにつながる事も…。せっかくネット無料をアピールしても活用されない場合もあります。本格的なネット社会に備え、見えない所までの空室対策は重要と言えます。

### ネット環境に対するニーズ



※リーシング・マネジメントコンサルティング調査

## 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！

今回は相続で取得された土地についてのお話です！

ご所有の不動産の「登記」について、私の今まで解決してきた経験談を踏まえて、事例をご紹介します。

相続で取得した土地、地番から住居表示を辿っても、実際の現地が不明！？



### ケースA

「川崎市内」の地主様からの相談でした。お預かりした資料から判断すると、確かに現地がどこにあるのか不明でした。

そこで不動産屋としての本領発揮です。

詳細調査を行った末、ようやく現地を発見する事が出来ました。かなり前の国道の拡幅工事の際に取り残された土地でした。国道の切通しの上にある土地で、目視が出来る状態にはなかったのです。ですが、地主様は代々、長年に亘り固定資産税を支払い続けておられました。事の顛末は、こちらの土地は隣地の方に購入して貰い、長年気付いてはいなかった「負動産」の解決をすることが出来ました。

### ケースB

相続対策のご相談を頂いた「座間市」の地主様の土地ですが、全ての不動産の評価を出す為に調査をしていた所、登記簿は存在するが、公図が存在しないという土地がありました。(固定資産税等の課税は道路扱いで非課税) 知り合いの土地家屋調査士、司法書士に聞いても今まで経験が無いとの事でした。それではお客様に対する回答とはならないので、まずは役所の固定資産税課に出向き、どの位置の土地に課税をしているのか、課税の基本台帳を調べて貰いました。がしかしながら課税部門では正確な位置は把握できておりませんでした。(法律では1月1日現在の状態を確認して課税となっているのにも関わらずです。)

そこで固定資産税等課税が非課税ということは「道路」の一部になっているのではないかと思います、道路管理課に出向いた所、正に道路扱いという事が判明し、おおよその場所も確認する事が出来ました。

推測ですが、恐らく道路拡幅を行った時に、移転登記し忘れであったのではないかと思います。場所が確認出来たとすれば、この土地をどう処理するかがポイントになります。そこで「今後、役所が道路整備を行うにあたって、その都度、所有者に同意を取るのは大変では無いか？」と交渉した結果、「寄付」という形で移転登記に応じる運びとなりました。

これにより、所有していても固定資産税は非課税となり、相続時には宅地評価の30%で評価されることとなってしまいますが、無事解決に至り地主様にはとても喜んで頂きました。

豊富な経験と幅広い知識を武器に  
お客様の諸問題の解決をしてきました。  
些細な事でもお気軽にご相談下さい！



上記はほんの一例ですが、難しい問題を解決していく事で、経験と知識を蓄えて、将来の皆様のお役に立てればと情熱を持って臨んでおります。

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

より詳しくお願い致します！

NEW

## スタッフご紹介



あきの ちひろ  
秋野 千尋

この秋より港北ニュータウンに勤務しています。いつでも笑顔で大切に！親しみやすい接客を心掛けております。どうぞよろしくお願いいたします！

三戸部会長は千葉の竹岡で釣りを楽しみました！大物の鯛を釣り上げてポーズ(^^)



## 11月のスタッフアルバム

今回は積水ハウス物件のリノベーション特集!!

リフォームで素敵に生まれ変わった事例をご紹介します！

リノベ特集

バスルーム



キッチン



リビング

