

## ～最高のサービス提供を目指して～

### 社内研修実施



発声練習などの基本動作、表現力を強化し、状況に応じた対応訓練など、多岐に渡りご指導頂いております。この研修で学んだことを活かし、お客様へ最高のサービスが提供出来る様、全社員一丸となって頑張っております。

今年度も、数多くの業界において研修実績をもつ「株式会社新規開拓様」より講師を招いて全5回の社内研修を実施しております。

昨年度は営業社員のみでの参加でしたが、今年度より管理事業部の社員も研修へ参加しております。

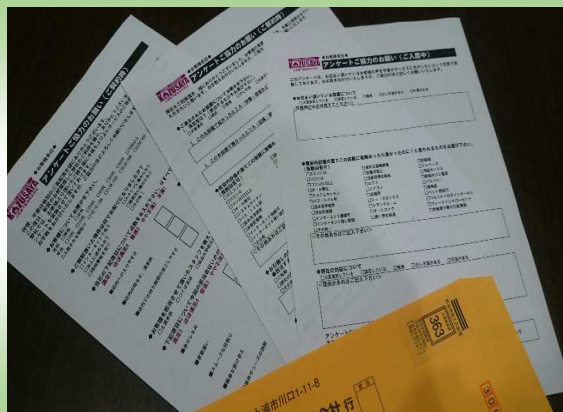
ビジネスマナーや仕事に対する心得だけでなく、挨拶や



### お客様アンケートの実施

ご契約者様へアンケートを実施しております。

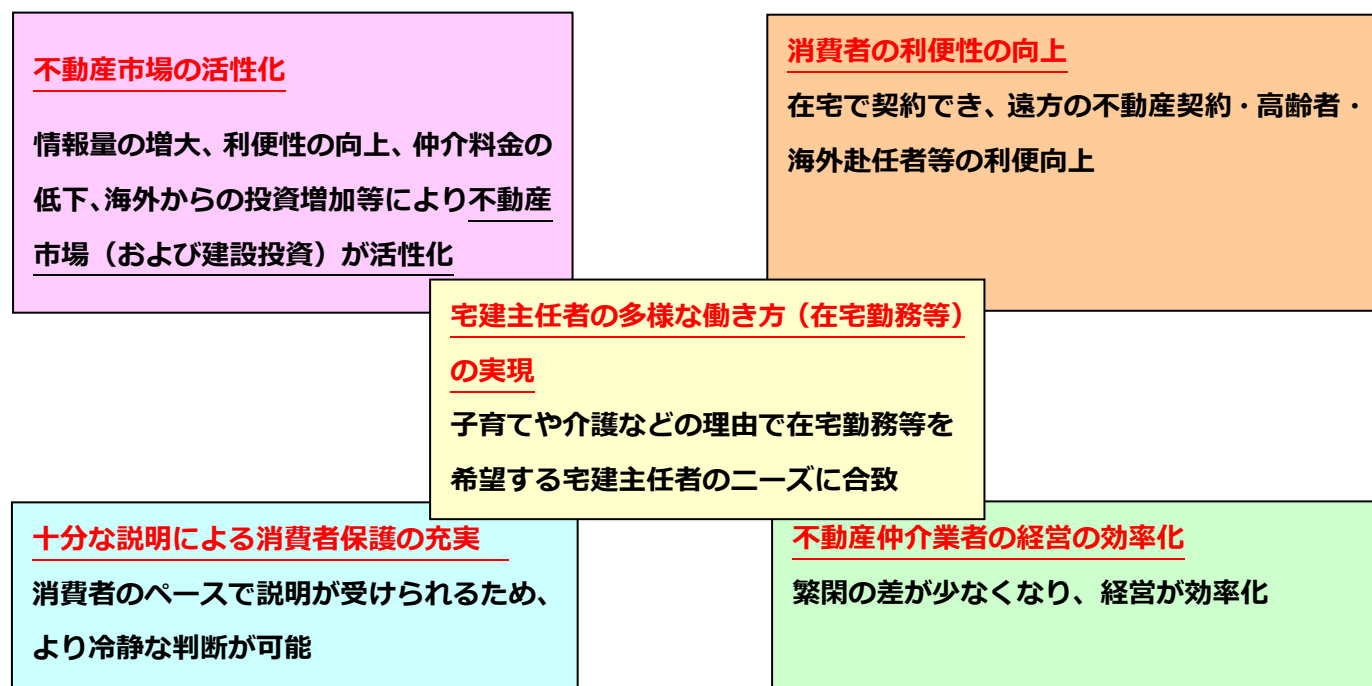
契約時・更新時・解約時とそれぞれでアンケートを取り、営業サービスへの満足度やご契約いただいた部屋の満足度、あったら良いなと思う設備など、普段なかなか直接聞く機会がないご契約者様の生の声を、アンケートを通し頂いております。ご契約者様から頂いた貴重な意見・感想は営業サービスの向上やオーナー様へのリフォームの提案等へ活かしております。



# 重要事項説明書 IT化へ

4月号でご紹介した不動産取引に必要な重要事項説明書のIT化ですが、平成27年8月31日より社会実験が開始となり、この度国土交通省より社会実験対象業者に選ばれました。茨城県内の業者は当社を含め3業者が社会実験指定事業者となっております。

重要事項説明がIT化となることで、以下のようなメリットがあります。



この制度が本格的に導入になった際、重要事項説明の時間が短縮だけでなく、契約における地理的な制約がなくなることで地方物件の取引の活性化も考えられます。

まだ社会実験は始まったばかりですが、今後の動きに注目していきたいです。

## マイナンバー制度とは？

### <不動産業に関わる知っておきたい内容を抜粋してご紹介致します>

不動産の賃貸借契約において、年間の賃料等の合計金額が15万円を超えて支払をする法人と不動産を業としている個人の方（主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる方を除く。）は、賃貸人に対して、支払調書の提出が必要になります。社宅として利用するために法人で賃貸借契約を結んだり、サブリース契約をしたような場合が該当することになるかと考えられます。そのような場合には、支払調書作成・提出事務のため、賃貸人である大家さんはマイナンバーの提供を求められることとなります。通常、賃貸借契約を結んだ時点で、月々の賃料額が決まっていることが多数であることから、年内に支払う賃料額が15万円を超えていればマイナンバーの提供を求められることとなります（一方で、年の途中で賃貸借契約を締結したことにより年内での賃料額合計が15万円に達しないときは、支払調書の作成が不要になるため、契約時点においては、マイナンバーの提供を求められることはありません。）。

また、賃貸借契約の更新契約を締結した場合においても、既に提供を受けている賃貸人のマイナンバーを更新後の賃貸借契約の支払調書作成・提出事務のために利用されることがあります。

# 平成27年度 上総屋不動産オーナーセミナー 開催

「120年ぶりの民法大改正が賃貸借契約に与える影響」「賃貸トレンドを知る・トレンドを生かす 2015」の2つをテーマに先日イーアスホールにて開催しました。セミナーの内容を一部抜粋してご紹介させていただきます。

## 保証人制度

賃料が増額された場合は保証人の負担は加重されないことされた為、新たに保証契約の締結が必要となる。

## 敷金定義・返還時期

明文化され判例法理を意識してこなかった方々にも注目され原状回復費用や敷金清算の合意に難儀する可能性が懸念される。

## 賃借人の修繕権

急迫な事情や修理依頼及び賃借人が知っていたにも関わらず相当の期間内に修繕しない時は他人の所有物であっても権限を有し、賃借人の故意過失がなければ賃借人に請求する事ができる。

## 賃料減額

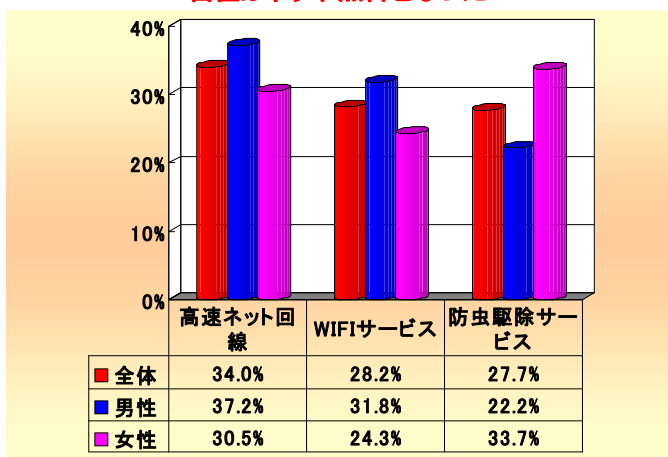
賃借物の一部滅失に限らず一部の使用収益ができなくなった場合、使用収益をする事ができなくなった部分の割合に応じて賃借人からの減額請求の有無に関わらず当然に減額されると規定される。

～講習会風景～

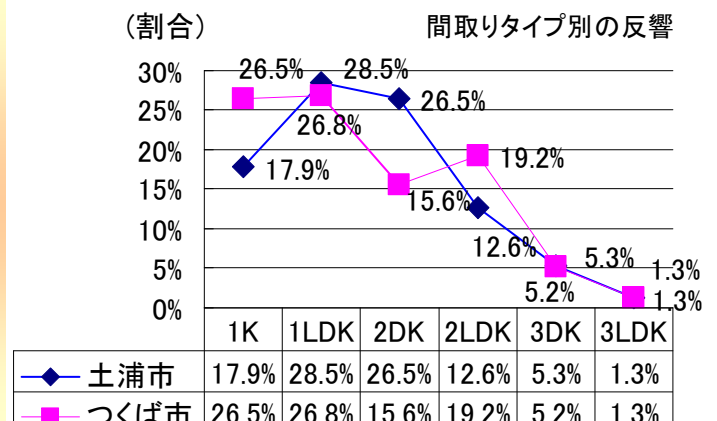
〇たくさんのご来場ありがとうございました〇



～賃料があがっても受けてみたいサービス BEST 3～  
首位はネット無料となった



市内別の反響データがSUUMOより公開され土浦市は1L～2DK・つくば市は1K～1Lの需要が高い傾向。



# 社内行事 バーベキュー大会

先日つくば市吉瀬にあるフォンティーヌの森にて、毎年恒例のバーベキュー大会を行いました。

全店舗の社員が集まり、店舗が違うため普段なかなか交流がもてない社員同士、絆を深めることができました。

また来年度入社予定の新卒 3 名も参加し、上総屋不動産により早く溶け込めるよう親睦を深めました。



## 広報委員会からのお知らせ

委員会メンバーが変更となります!!

不動産に関する法律改正や地域情報などを、新メンバーにて情報提供させていただきます。

乞うご期待頂きますようお願い申し上げます。

【平成28年度広報委員会】のご紹介



管理事業部  
入送金チーム  
1月発刊担当 鈴木 里奈

27年度も発刊を担当させて頂きましたが、引き続き28年度もよりよい広報を目指しお役立ち情報をオーナー様へ提供させていただきますので、宜しくお願い致します。



賃貸事業部  
つくば支店 営業課  
4月発刊担当 奥村 奈緒美

広報の委員会に所属するのは初めてですが、お役に立てる情報提供を心掛け精一杯努めていきたいと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。



管理事業部  
入居チーム  
7月発刊担当 石毛 真紀

28年度の発刊を担当致します石毛と申します。管理部署で長くオーナー様と土浦に携わってきた者として、この地域に特化したフレッシュな情報を配信していけたらと考えています。宜しくお願い致します。



賃貸事業部  
筑波大学前支店 営業課  
10月発刊担当 細谷 のぞみ

今年で入社2年目ですが、不動産についての情報をしっかりとお伝えできるよう一生懸命努めて参りますので宜しくお願い致します。

～平成27年度広報委員会 編集後記～

1年間ご覧頂き、ありがとうございました。現委員会メンバーによる発刊は今回で最後となります。次回発刊号より委員会メンバーが変わります。新しいメンバーによるKAZUSAYA TIMES、乞うご期待下さい。