

募集業務のデジタル化

第2営業部 原

東洋よもやま話

昨年より、募集業務に関する新たなWebシステムを導入いたしました。内見数や申込数の把握、反響の有無等、より詳細なデータを募集戦略に反映する事が出来るようになり、空室の早期成約に役立てております。

また、お客様の携帯電話を利用して申込情報の入力出来るようになりました。従来の手書き申込書と比較すると手続きが簡略化され、大変好評をいただいております。



コロナ禍でお部屋探しの方法も変化中、管理会社として常に最新情報をキャッチし、新たなニーズに即時対応できるよう積極的に取り組んで参ります。

社員紹介

東洋エースサービスを中心にいるのは人です。社員一人ひとりに支えられ成り立っています。

物件の価値を高め、
守っていくために



城南営業所 カバヤ 蒲谷

職務 解約・退去精算業務、退去リフォーム

2010年12月に入社し、入社時は主にメンテナンス業務に携わり、現在は解約・退去精算業務に携わっております。

メンテナンス業務では、不具合が生じてからの対応は勿論、漏水等を未然に防ぐ『予防工事』に力を入れて取り組んでいました。

退去関連業務では、単なる原状回復ではなく、『入居者様に選ばれるお部屋』を意識し工事の提案をさせて頂いております。

これからも物件価値を高め、大事な資産を守っていく為に必要な、ベストな工事を提案して参ります。

信頼できるパートナー
として、心に寄り添った
仕事をします



城南営業所 サカモト 坂本

職務 メンテナンス業務

2022年7月に入社し、建物のメンテナンス業務に携わっております。

賃貸管理のお仕事はほぼ未経験ですが、営業職の経験を活かし、心に寄り添い、先回りした仕事をしていきたいと考えております。

また、以前より築古木造アパートが好きで、旧型の設備を見ると興奮します。

諸先輩方にご指導いただきながら、オーナー様、入居者様に信頼されるメンテナンス担当として、長いお付き合いをしていきたいと思っております。

何卒よろしくお願いたします。

「月刊オーナーズニュース 1月号」監修：横井

2023
1
JAN

オーナーズニュース
Owner's News
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

「月刊オーナーズニュース」1月号
2023年1月1日発行

Toyo Estate Service
東洋エースサービス株式会社



2023年 法改正の影響

東洋よもやま話 — 募集業務のデジタル化

社員紹介「城南営業所」



東洋エースサービス株式会社
国土交通大臣(5)第6189号
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513
審査契約部 042-489-1511 管理部 042-498-2311
市川営業所 047-316-1233 城南営業所 03-5747-5811



新年明けましておめでとうございます



旧年中は格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

2022年は、ロシアによるウクライナ侵攻、急激な円安や生活必需品の値上げなど様々な世界・経済リスクが高まった1年でありました。

新型コロナウイルスの感染状況については、中国がゼロコロナ施策を緩和する等、完全な終息とは言えないものの、ワールドカップ等でのイベントでは盛り上がりを見せる等の、少しずつ明るい兆しも見えてきております。

その様な中、昨年も引き続き多くの皆様から管理業務のご用命を頂きました事、厚く御礼申し上げます。

お蔭様で、弊社の強みであります入居率につきましても年間平均で98%を超える実績となっております事、ご報告をさせていただきます。

今年、不動産業界では2023年問題（都心オフィスビルの供給増・世帯数減少による家賃下落）というのが一部で取りざたされていますが、その他の環境の変化で状況・対応は大きく変わります。

卯年の本年を飛躍の一年とするべく、常に変化を捉え、良質で時代に則した賃貸住宅を提供できる会社として努力を続けて参りたいと考えております。

本年も、ご指導ご鞭撻いただき、末永くご愛顧賜りますよう、何卒お願い申し上げます。

代表取締役社長 塩谷 竜生

役員挨拶

旧年中は大変お世話になりました。本年も宜しくお願い申し上げます。

激動の日々が続いておりますが、皆様にはご安心と安定したサービスをお届けできるよう、精進してまいります。引き続きご愛顧の程、何卒宜しくお願い申し上げます。

常務取締役 佐藤

謹んで新春の祝詞を申し上げます。変化する難しい時代を「予測」し、しっかりと「対応」「提案」する事で、お預かりしております賃貸住宅の安定経営継続に、今後も寄り添っていく所存でございます。本年も宜しくお願いいたします。

取締役 安藤

謹んで新春をお祝い申し上げます。旧年中は大変お世話になり、誠にありがとうございました。本年も皆様のご期待にお応えできるよう、気持ちを新たに取組んでまいりますので、お気付きのことは何なりとご指導いただければ幸いです。変わらぬご愛顧のほど心よりお願い申し上げます。

取締役 池田

一昨年の取締役就任より、多くのお力添えをいただき、誠にありがとうございました。今年も更なるサービスの質の向上を目指し、社員一同努めて参りますので、皆様のより一層のご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

取締役 中川

新年明けましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になり、誠にありがとうございました。目まぐるしく環境が変化する中でもより良いサービスの提供が出来ますよう努めてまいります。本年も宜しくお願い申し上げます。

取締役 横井

2023年法改正の影響

本年も様々な法改正があり新たな制度が施行されます。今回はその中から身近に影響がありそうな事柄を幾つかご紹介させていただきます。

相隣関係規定の見直し

- 隣地使用权の見直し
- ライフライン設備の設置・利用に関する権利の明確化
- **越境した枝を自ら切除出来る権利の創設**

これまで

隣地から枝が越境

勝手に切るのはNG。
切るには裁判が必要。。

隣地から根が越境

勝手に切ってもOK。

これから

隣地から枝が越境

所有者へ切除依頼
↓
相当期間内に切除されない
↓
こちらで切除可能!

※その他

「所有者が不明」「所有者の所在が不明」「急迫の事情がある場合」は切除可能

今迄、越境していても手出しが出来ないケースもありましたが、今後は解消されそうです。反対に、切除の催告を受けた際には今迄以上に速やかに対応する必要がありそうです。

4月1日

- 共有制度の見直し
- 所有者不明土地管理制度等の創設
- 相続制度の見直し
- **相隣関係規定の見直し**



建築物の解体・改修・リフォーム等の工事前に石綿含有の有無を調べる事前調査について、以下に該当する者による事前調査が義務化されます。

- 1) 建築物石綿含有建材調査者講習を終了した者
- 2) 一般社団法人日本アスベスト調査診断協会に登録された者

10月1日

- 有資格者による事前調査
- **インボイス制度スタート!**

『インボイス制度』とは正式名称を「適格請求書等保存方式」といいます。仕入れ税額控除を受ける為には課税事業者として事前に登録を受けた取引先から交付されたインボイス（適格請求書）を保存する事が必要です。

⇒事務所や駐車場等を課税事業者へ貸しているオーナー様においては早期の対応を検討する必要があります。

インボイス制度
特設サイト
(国税庁)



上記以外にも、消防法、建築基準法他、関係する法律は数多くございます。今後も法改正等には注意を払い、オーナー様のより良い賃貸経営のお手伝いが出来ますよう努めて参ります。何か不明な点がございましたら弊社迄お問合せ下さい。