

# 弊社がお手伝い出来ること

東洋よもやま話

審査契約部 大島

不動産管理業務に携わっておりますと切っても切り離せないのが、ご契約者様及びご同居者様がお部屋でお亡くなりになるケースです。

昨今、孤独死が多い中弊社がお手伝い出来る一部として、右記の業務がございます。

中でも苦心するのが、診断書または検案書を必要とする保険請求です。

大体の場合警察と連携してご遺族様へ連絡し取得するのですが、故人との関係が希薄な中取得するのは容易ではありません、時には直接ご自宅へ訪問するケースもございます。

診断書または検案書は死亡届と一緒に7日以内に役所へ届け出なければなりません、7日以内に提出が難しい場合は3か月以内となります。

また、提出期間を過ぎると2万円の罰金があるので気を付けたいところです。

ご遺族様には診断書・検案書は、必ず10枚ほどコピーして下さいとアドバイスしております。

と言いますのも、銀行などの金融機関、保険会社、携帯会社の解約や、その他名義変更の手続きなど、様々な事にコピーが必要になるからです。

この様に弊社としては、ご契約者様及び同居者様がお亡くなりになった場合、オーナー様のご負担がなるべく少なくなるように、ご遺族様と様々な交渉、保険の請求処理も行い、時には相続関係のアドバイスもさせていただいております。

特殊清掃の手配

保険の請求業務

ご遺族様への連絡(交渉)

遺品の整理等



セキュリティ面もUP!

## 次へのステップ(続編)

先月号でご紹介をさせて頂いておりました本社の大改装。前回は工事中写真のご紹介のみになってしまいましたが、今号では完成した事務所の一部をご紹介させていただきます。



既に突入しております今年の繁忙期、万全の体制で社員一同業務に当たっております。何かお困り事、相談事などがございましたら気軽にご来社下さいませ。



エントランス

「月刊オーナーズニュース 2月号」監修：横井

2024  
2  
FEB

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

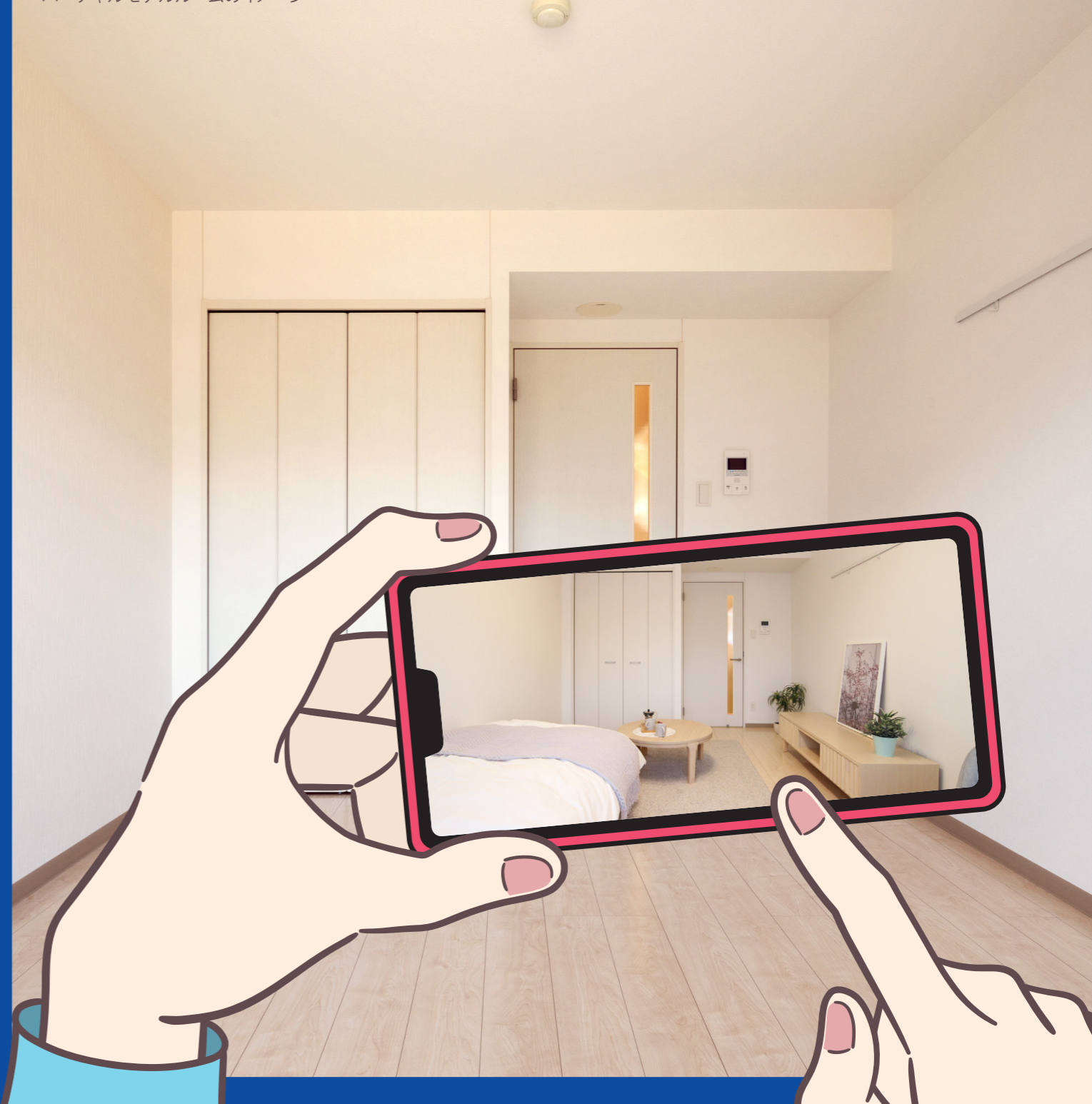
「月刊オーナーズニュース」2月号  
2024年2月1日発行

Toyo Estate Service  
東洋エーステートサービス株式会社

# 2024年 春の賃貸市場の傾向と対策

## 東洋よもやま話 — 弊社がお手伝い出来ること — 次へのステップ(続編)

バーチャルモデルルームのイメージ



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

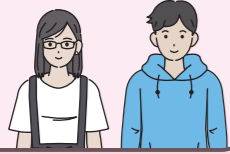
第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513  
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311  
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811

## 傾向

TRENDS

### 1. 日常生活が戻り始めたお部屋探し

学生



学生仲介業者様の声

「年内は推薦入学などの試験がありました。コロナ前と同数のお部屋探しのお問合せを頂いています。

昨年まではオンライン内見などでご来店をせずにお部屋を決定する学生が多かった。今年は、実際に見学をしてお部屋を決めたいお客様が増えてきています。」

法人



法人仲介業者様の声

「例年に比べ社宅で使いたい法人が増えていますが、ご紹介出来る物件が少ないのと、都心の物件の家賃が上がっており、まとめ借り出来る物件が少ない状況です。夏から探しているという法人であっても、条件に合う物件が見つからず苦労しています。」

全般



一般仲介業者様の声

「カップル・新婚の二人暮らしのお客様が増えてきています。二人で住むにあたり、家賃と広さ両方を重視する方が多く、現在も都心部一択というよりは通勤時間45分～1時間以内の都心と同じ家賃で、新しく広いお部屋を好むお客様が増えていきます。」

### 2. アプローチの変化

時短でのお部屋探し・・・「実際に見学をしないとお部屋を決められない」というお客様が一般的ですが、最近は時短を求める若いお客様も多く「お部屋の見学はしたいが、現地まで行く手間を省きたい」との声もあります。そこで、変わりつつあるお客様へのアプローチをご紹介します。

#### 従来の賃貸ポータルサイト以外での部屋探し

SNSが必須の時代になっています。写真より動画を撮る・見ることが多い世代に於いてはYouTube等の動画でお部屋紹介をしている不動産屋に頼むケースが増えてきているようです。

#### 電話以外での連絡手段

最近は、スマホに未登録の電話番号には出ないお客様が増えております。そのためSMSなどのツールを利用してお客様と連絡を取るスタッフが増えております。

## 弊社の対策

MEASURES

### 公式LINEでの連携対応

ほとんどの方のスマホにLINEが入っており、電話番号などの個人情報を伝えなくても連絡が取れることから、LINEをご案内するとスムーズに連絡が取れ、迅速な対応が可能となります。弊社は複数の社員で運用できる「LINEビジネスアカウント」を使い、お客様からの連絡に迅速に返信する体制を整備し、内見から契約までスムーズな流れを構築しております。

### 外国籍対応の保証会社・敷金追加

外国籍の方のお部屋探しが今年も伸び、特に学生の需要が高まってきているため、外国籍対応可能な保証会社にすることと、敷金を追加して頂くことで、トラブルの際に補填できるよう対策を取っております。

### バーチャルモデルルームの導入

家具の無い部屋に、ベッドや机などを仮想的に配置する事により、お客様に住むイメージを持って頂けます。



### 流行への対応

地域、ターゲットに沿った入居者様が希望する設備を検討し、オーナー様と相談の上でリフォームに取り入れ集客を上げております。

参考

【インターネット無料】 無料のインターネットがあれば入居者様の負担(月々3,000円～4,000円)が減るので喜ばれています。

【浴室換気乾燥機】 以前は、女性からの「外に干したくない」という声に支持されていましたが、最近は、「虫が付かない」「雨の日も大丈夫」という理由で男性からも人気が出てきています。

### 入居者に求められている設備ランキング

単身者向け	ファミリー向け
1 インターネット無料	1 インターネット無料
2 エントランスのオートロック	2 エントランスのオートロック
3 高速インターネット(1Gbps以上)	3 追いだき機能
4 宅配ボックス	4 システムキッチン
5 浴室換気乾燥機	5 宅配ボックス
6 独立洗面台	6 高速インターネット(1Gbps以上)
7 システムキッチン	7 浴室換気乾燥機
8 防犯カメラ	8 24時間利用可能ごみ置場

出典：賃貸住宅新聞

まとめ

お部屋探しも多様化する中、「今」と「これから」で何が求められるのかを敏感に感じ取り、オーナー様に発信して参ります。