

ここでは日本財託グループからの報告やご案内そしてオーナーの皆様からのご意見、ご質問など、さまざまな情報を紹介してまいります。

オーナーダイヤルでお問い合わせください。 [オーナーダイヤル] 03-3347-2439

《サラリーマンのための東京中古マンション経営セミナー》 「名古屋」定期開催が決定しました!



(3月名古屋での経営セミナーの様子)

東京でのセミナーはこれまで60回以上開催してきましたが、お客様からの「東京だけではなく他の都市でも開催してほしい」という声にお答えする形で、昨年11月、初めて名古屋で開催いたしました。定員を大きく超えるお客様にご来場いただき、大盛況のうちにセミナーを終えることができました。また、名古屋でセミナーを開催したことで、「また名古屋で開催してほしい」「次の名古屋セミナーの予定はいつですか」といったご要望をいただき、《サラリーマンのための東京中古マンション経営セミナー》の名古屋での定期開催が決定。今年、3月と6月に名古屋でセミナーを開催しましたが、それぞれ100名以上のお客様にご来場いただきました。9月と12月にも名古屋でセミナーを開催する予定です。近隣にお住まいのオーナーの皆様は、ぜひこの機会をご利用ください。セミナー会場でお会いできることを楽しみにしています。

●セミナー概要

《サラリーマンのための東京中古マンション経営セミナー》

開催日時：9月4日(土) 13:00～15:30 (開場12:30)

開催場所：名古屋ルーセントタワー16F

●申込方法

下記のホームページまたはフリーダイヤルから

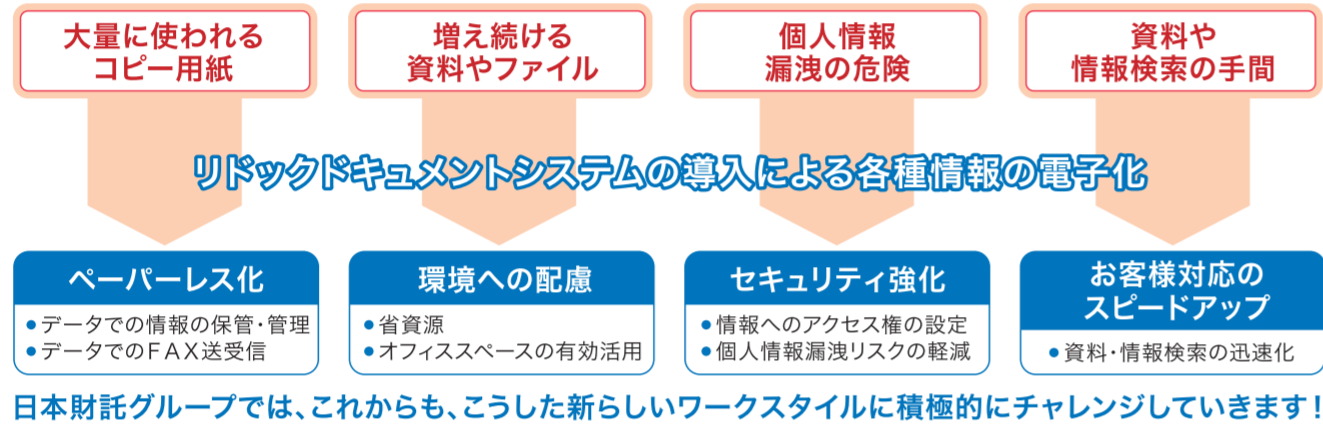
フリーダイヤル ☎ 0120-411-047

ホームページアドレス <http://www.nihonzaitaku.co.jp/> 日本財託

業務フローのペーパーレス化へのチャレンジ

日本財託グループでは、2年ほど前から、業務フローのペーパーレス化を目指し不動産業界では初めての試みとして、リコーのリドックドキュメントシステムを導入しています。

従来、紙でファイリングしていたオーナー情報、入居者情報、物件情報等を電子化することで、資源の節約など環境面に配慮していくとともに、情報管理面でのセキュリティ強化や検索の迅速化など、業務フローの向上とお客様対応のスピードアップに繋がっていきます。



日本財託グループでは、これからも、こうした新しいワークスタイルに積極的にチャレンジしていきます!

お問合せ先 日本財託グループ オーナー事務局 03-3347-2439

編集後記

今回は、オーナーの皆様の大変な資産を守り、入居者の皆様にも安心してお住まいいただけるよう、部署の垣根を越え協力しあう社内の取組みの一部をご紹介させていただきました。これからもより良いサービスと情報の提供を目指して参りますので、お気軽にご意見・ご要望等をお寄せいただければ幸いです。
オーナー事務局 上村順子

ma-mail 日本財託グループ オーナー事務局 東京都港区1-11-11 河村ビル2階 TEL: 03-3347-2439 FAX: 03-3347-2420

2010
JULY
vol.20

OWNER'S CLUB MAGAZINE

まめメール

日本財託グループを支えてくださっているオーナーの皆様へ



家賃滞納 解消!

- 滞納督促課の紹介
- 滞納率0.1%以下を実現する当社の取り組み
- 滞納に関する日本財託の取り組み実績

(前列) 左から 永峯 彩 重吉 勉 川西 暁子 / (後列) 左から 平林 通 徳川 裕泰

今年も4名の新しい仲間が日本財託グループに加わりました。新卒の採用を始めて今回で5期目を迎えました。新入社員の日々の成長は目を見張るものがあります。昨年、新卒第1期生が営業のチームリーダーに就任するなど、新しい力は確実に育ってきています。新しく入社した彼ら4名も、先輩社員のように仕事だけではなく、ひとりの人間としても大きく成長していくことを心から願っています。皆様の温かいご指導の程、何卒よろしくお願ひ申し上げます。
(日本財託グループ 代表 重吉 勉)

この春、4名のあたらしい仲間を迎えました。

入社一年目の抱負

第一営業部 平林 通

自信と誇りを持って働ける会社で、「平林に任せれば大丈夫」と頼りにされる存在になりたい。オーナーの皆様喜んでいただけるような仕事をしたい。そんな思いを胸に日本財託に入社しました。よろしくお願ひいたします。

第二営業部 徳川 裕泰

一日でも早く一人前になり、「オーナーの皆様のかゆい所に手が届くような行動」が自然にできる。仕事でも私生活でも信頼される人間になりたいです。そのために日々、小さなことからコツコツと妥協することなく努力していきます。

事業部 永峯 彩

オーナーの皆様と直接お会いする機会が少ないかもしれませんが、コツコツと愚直に働く先遣方を見習い、日本財託の一員として安心と信頼のおける対応ができるよう、しっかりと知識を身につけていきたいと思ひます。

事業部 川西 暁子

一人のときでも誰かで行動するという意味の「孤独」を、どんなときにもできるような人間になって、オーナーの皆様から信頼され続け、一生のお付き合いをさせていただけるよう頑張っていきますのでよろしくお願ひします。

家賃滞納 解消! 確実な家賃集金で安定したマンション経営をサポート

●滞納督促課の紹介

昨今、失業や給与カット等による収入減のため、家賃を滞納してしまう入居者は少なくありません。私たち滞納督促担当者は、入居者と誠実に向き合い、滞納を解消し、オーナーの皆様へ確実に家賃を送金できる体制づくりに努めています。それが、オーナーの皆様はもちろん入居者のパートナーでもある私たちの役目です。

滞納督促課の主な仕事

- 滞納家賃の回収業務
- 退去未精算金の回収業務 (退去者の未払家賃等)



管理部 滞納督促課 課長
山賀 和広

「入居者なくして家賃収入なし」という気持ちで入居者と信頼関係を構築し、いつの日か滞納者ゼロとなるよう努めていきたいと思ひます。



管理部 滞納督促課
田中 芳之

法令遵守を第一に掲げ、オーナーの皆様が安定した家賃収入を得るためのお手伝いをさせていただくとともに、オーナーと入居者の架け橋としての一翼を担っております。

法令を遵守し、滞納家賃の督促業務を行っています。

家賃の督促業務では、いくつかの法令による規制があり、禁止事項が規定されています。(一部 紹介)

張り紙の禁止

(刑法上の名誉毀損)



朝・夜の訪問禁止

(不法行為)



大人数での訪問禁止

(刑法上の威迫行為)



- 連絡が取れない物件への不用意な立ち入り (住居侵入罪)

その他の越権行為 ●部屋に入室できないようにロック (不法行為)

- 夜逃げと判断し物件内の動産を搬出・処分 (不法行為・窃盗・器物損壊) など

滞納督促課の役割は、一日も早く家賃滞納を解消することにあります。法律に違反するような行為や強引なやり方での問題解決方法は取っておりません。滞納者に対しては、誠意を持って対応することを基本に、滞納家賃の支払い期日を定め、支払いの確約を厳しく取り付けるようにしています。

年内に成立する見通しの「賃貸住宅居住安定法案」(略称)では、督促業務に関する行為規制が明確にされ、賃貸不動産管理に係る法制度が構築されるといわれています。当社では、従前より違法な行動や不法な行為による督促業務は一切行っておりませんので、規制強化によって問題が発生することはありません。今後も、滞納者の方の人權を尊重しつつ、法令を遵守し、確実な家賃集金を目指していきます。

滞納率*0.1%以下を実現する当社の取り組み

* 2ヶ月以上の滞納者率

内勤の全社員が当月滞納者へ一斉に電話

家賃は月末に翌月分を支払っていただくお約束となっておりますが、月末までに家賃の入金が確認できない入居者の方には、内勤の社員が一斉に電話連絡を実施。家賃が遅れていることをお伝えし、期日を定めてお支払いの約束をしていただくようお願いしております。



当月滞納者へ一斉に電話をしています。

悪質滞納者には専門スタッフが対応

悪質滞納 (家賃の遅れが2ヶ月目に入った入居者) および当月滞納で連絡が取れない入居者の方に対しては、専門スタッフである滞納督促課が対応。家賃の遅れの理由をお聞きした上でお支払い期日の約束を取り交わします。また、入居者と連絡が取れない場合には、居宅へ直接訪問して話し合いをするとともに連帯保証人の方へも連絡をとり、家賃のお支払いをお願いしています。

法的手段による対応

お支払いについて全く誠意が見られない、あるいは、当社との接触を意図的に避ける滞納者が稀に見受けられます。さらに、連帯保証人も支払いを拒否するというケースがあります。このような場合、法的手段を取らざるを得ません。

主な方法は、次の2通りです。

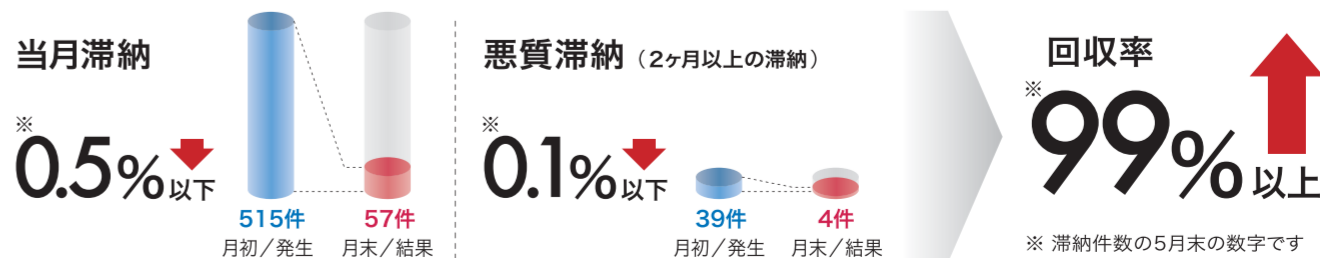
- 1 滞納家賃のみを請求する少額訴訟 (訴訟60万円まで)
 - 入居中の場合: 賃貸借契約はそのまま継続させ賃料の支払いを求めます。
 - 退去済みの場合: 賃料の支払いを求めます。
- 2 建物からの退去を求める建物明渡訴訟
 - 家賃不払いを原因として賃貸借契約を解除して貸室の明け渡しを求めます。
 - * 建物明渡訴訟の場合は、契約の解除日までの賃料と解除日以降の不法占有に対する賃料相当損害金も併せて請求します。

ただし、多額の裁判費用の負担が発生したり、新規募集の開始が遅れて機会損失となってしまうことも予想されるため、訴訟はできるだけ回避したいところです。明渡訴訟となる前に、入居者と話し合い、滞納を解消し、正常な状態に戻すことが望まれます。

昨今、失業や給与カット、転職による収入減のため、家賃を滞納してしまう入居者も少なくありません。また、保証人も同様なケースがあります。このような方には、公的機関の支援事業の紹介等をしていきます。当社では、今後も、オーナーの皆様へ安定した家賃送金を行うとともに、入居者により良い生活を送ってもらえるよう日々努めてまいります。

* 厚労省の第2セーフティネット (雇用の安全網) 制度などによる、敷金・礼金・等の貸付、家賃の一部支給等。

●滞納に関する日本財託の取り組み実績 (入居者約8,000名)



* 滞納件数の5月末の数字です