



光陽かわらばん

「令和元年」8月



●かわらばん委員：沖、大河原、林、松岡、山川、大羽
●発行日：令和元年8月1日

HP 朝霞 光陽 検索

〒351-0022 埼玉県朝霞市東弁財1丁目7番30号
TEL048-465-1151 (代表)

休業日・夜間緊急連絡先
株式会社パイオニアコミュニティ
TEL048-476-0260

管理委託契約と賃貸借契約

今月は賃貸の管理・契約業務について少しお話しさせていただきます。

弊社はオーナー様の財産である「アパート・マンション・駐車場」などを委託を受けて、管理しております。管理というと、物件等の維持管理・賃料管理というイメージが強いと思います。実際にその業務が大半を占めております。

管理＝
維持管理 &
賃料管理



しかし、まずは入居者・使用者の募集です。募集をかけ、契約へと話しが進んだら、弊社にて賃借人と賃貸借契約を交わします。オーナー様の代わりに行いますので、委託されていないと進められません。そのためオーナー様との間で管理委託契約書（又は募集委託契約書）を交わしております。

募集 → 契約 → 賃貸借契約書（入居者と）
管理委託契約（オーナー様と）

ただ、委託契約を交わしたからと言って、弊社で勝手に話しを進めるわけではありません。入居者の選定や工事についてなど、オーナー様と話し合いをさせていただきます。今は保証会社もあり（駐車場契約は除きます）賃料支払い能力についてはオーナー様によりご安心頂けるとお思います。

賃料滞納は保証会社が入っているので安心です。

賃貸借契約は通常弊社事務所にまいります。（法人契約は除きます）そのため、賃借人様とは必ず顔を合わせてお話しします。契約内容を説明し、ご理解頂いての契約です。契約書の内容はどうしても堅苦しいのでご理解頂けるかが難しいところではありますが、居住用の賃貸借契約では30分以上をかけて説明しております。



契約終了後は解約までお付き合いをさせていただきます。

光陽

オーナー様



入居者様

更新手続きや入居中・使用中の不具合、ご要望聞きをし、解約の精算をオーナー様に代わって行わせて頂きます。これが委託契約の内容の一部です。

オーナー様の大切な財産ですので、お忙しいオーナー様に代わって管理・契約が出来るよう、我々も精一杯努めさせていただきます。

営業部 鹿江

お奨めスマートホンアプリ！「Googleフォト」

皆さんのスマホには、写真や動画が大量に保存されているかと思います。そんな大量の写真や動画を安全にバックアップ管理したり、機種変更した際に引き継いで見たりするのは、容量無制限の無料クラウドストレージ（インターネット上の保管場所にデータを保存出来るサービス）「Googleフォト」の様なサービスが大変便利です。そこで今回は、様々な便利機能を紹介したいと思います。

Googleフォトとは

インターネット上にスマホやデジタルカメラなどの機器で撮影した写真や動画を一元的に保存しておく事の出来るサービスで、最大の特徴は保存のしやすさです。



スマホの写真やパソコンの画像も自動で保管する事が出来ます。しかも、高品質（一定サイズ1600万画素の写真と1080pの動画を越えるものは自動で圧縮されます）、容量無制限、料金も無料で保管が出来ます。万一の時にも備えておく事が出来るのは勿論、保管した後に端末から元の写真や動画を削除する事で、端末のメモリー容量を節約する用途にも使う事が出来ますし、スマホを機種変更した後の新端末からも同じように閲覧したり管理が出来ます。他に、アニメーションやムービーの作成、アルバムの作成、共有機能など、楽しみながら写真、動画を活用、整理が出来る機能が満載です。

はじめ方

Googleフォトを利用するには、専用アプリ「Googleフォト」を起動します。iPhoneの場合は、App Storeから手に入れて下さい。（Androidスマホには基本的にあらかじめインストールされていますが、GooglePlayでも公開されています。）アプリを起動し写真へのアクセスや通知の許可をおこなうと、初期設定の画面が表示されます。なお、利用にはGoogleアカウントが必要になります。利用するGoogleアカウントを確認したら、そのまま確認をタップします。



最初から「バックアップ」と「同期」はオン、アップロードする画像のサイズは「高画質（無料）、容量無制限」に設定されており、変更の必要はありません。ご自宅でWi-Fiを使用していなければ、「モバイルデータ通信を使用する」をオンにしてください。

スマホの写真、動画をバックアップする

Wi-Fiに接続していれば、端末に保存されている写真や動画のバックアップが即座に開始されます。

次回以降バックアップを開始する時は、Wi-Fi接続時にGoogleフォトアプリを起動します（iOS版）。いったん起動した後は、バックグラウンド更新によりアプリを閉じていてもバックアップが完了するまでアップロードが継続されます。なおAndroid版は、毎回アプリを起動する必要はありません。新しい写真を撮ると、Wi-Fi接続時にバックアップも自動でおこなわれます。これらの設定はいつでも、Googleフォトの「≡」から「設定（歯車マーク）」→「バックアップと同期」と進んで変更できます。

写真を探す時に便利な「検索」と「高速スクロール」

スマホでは、つい写真を多く撮りすぎてしまいます。Googleフォトの一覧には新しい写真ほど先に表示されますが、後方にある古い写真も比較的簡単に取り出せるように工夫されています。よく使う「高速スクロール」と「検索」は、ぜひ覚えておきたい機能です。

「高速スクロール」で探す

フォトの一覧画面で写真を探す時は、画面をスクロールします。この時、画面右端に表示されるスクロールバーをドラッグすると、高速スクロールになります。スクロール中は撮影年月が表示され、これを目安に目的の写真を探ることが出来ます。日時をさかのぼって写真を探す時に便利です。

「検索」で探す

いつ撮影したかわからない写真などは、Googleフォトに探してもらいましょう。検索バーをタップして、「川」や「猫」といった被写体を示すキーワードを入力します。また、検索のメニューに表示されている顔写真やもっと見るをタップすると、人物や撮影場所、画像の種類を指定して写真を探ることが出来ます。

他の機能については紙面の都合上箇条書きで紹介いたします。

- ☆写真を編集、加工が出来ます。
- ☆アシスタント機能でスライドショーやコラージュを楽しむ。
- ☆アルバムを作成して写真、動画を整理。
- ☆写真、動画やアルバムを共有（送信）する。
- ☆写真、動画を削除して端末の空き容量を確保する。
- ☆パソコンからGoogleフォトを利用する。

便利機能が満載ですので、此からも増え続けるであろう写真整理に是非使ってみて下さい。



リフォーム事業部 松岡

社員親睦会 by「グリルミートたかさご」さん

7月の某日、暑気払いを兼ねて社員親睦会を行いました。今年は梅雨が長引き、「暑気払い」という感じではありませんでしたが、皆、だ～い好きな焼き肉とお酒で、これから訪れるであろう猛暑に立ち向かうべく、鋭気を養いました。

♡ ロース カルビ 豚トロ ホルモン



ぺろっと2人前はいただきました。とても美味しかったです。

和気あいあい

営業部 沖