

今回は三鷹市深大寺にある「手打ちうどん鷹」をご紹介します。当社管理物件のすぐそばにあるこのお店は、いつ行っても地元の人達で賑わっています。オーナー様や当社担当者もよく寄るそうです。

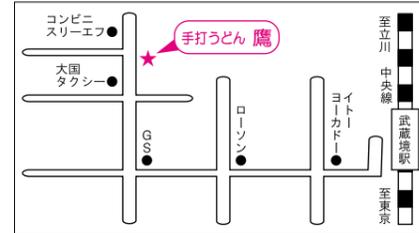
手打ちで、コシがある。大釜で一気に茹で上げるのが特長で、だしも最上級のかつお節から丁寧に抽出しています。メニューはどれもボリュームがありますが、最後まで手を休ませることなく食べてしまいます。また種物も途中でヘタることがないので、最後までおいしく味わえます。

生うどんの地方配送も行っており、座敷での大・小の宴会もできるそうです。お近くに行かれた際は是非「本物のうどん」をご賞味ください。いや、遠くからでも行く価値のある「うどん」だと思います。



三鷹市深大寺 1-7-20
TEL 0422-32-1881
FAX 0422-32-1892
火～金 AM11:00～PM9:00
土/日 AM11:00～PM8:00
準備中 PM3:00～PM5:00
定休日 月・第4火曜

手打うどん
鷹



COLUMN
COLUMN
COLUMN

ネコ、そしてペット



「ニャロメ」

これは私が「すこしだけ怒ったとき」の口ぐせ。ニコニコしながら言うので、実際に怒っているわけではない。昭和30年代生まれの人ならご存知のアニメ「モーれつア太郎」に登場する猫の名前だ。このネコ、カットになると「ニャロメ～」と叫ぶ。読者のみなさんの中にも「コンニャロメ～」とか「アンニャロメ～」とか耳にしている方も多いのでは...

最近のペットブーム。ペットと暮らせるマンションも増えてきた。動物好きな人が増えて、人間とは同居できない人が増えたのかは定かではないが、私も動物好き、されどペットに洋服を着せたりクツを履かせたりするのは如何なものだろうか。気持ちは分からないでもないが、場合によっては「エゴ」になってしまう気がする。

最近のペットはかなり文化的な生活を送っているが、昔はけっこう放っておかれたものだった。私の実家のネコ(名前はミー)も帰らない日も多く「放浪の旅」に出たりもした。ペットフードではなく、家族の食べ残しが主食

だった。他には、犬(名前は忘れた)猿(太郎と花子とオイちゃん)、鳩、金魚、山羊もいた。ネコが一番長く、15年程飼っていた。

ネコ派、犬派、あなたはどちらが好き? 従順な犬? 勝手気ままなネコ? どちらを選ぶかでその人の性格がわかるらしい。どちらかと言えばネコ派の私だが、犬も捨てがたい。犬が好きなのは、従順を求める。ネコを好きな人は、ネコの気ままさにあこがれる。犬とは異なりネコは人間と対等だが、双方に共通することは一緒にいると「癒される」ということであろう。

動物の社会では上下関係がハッキリしている。ベトナム猿のオイちゃんが最初に家にやって来たとき「自分はお前より上だ」と思っていたらしく、私の言うことを聞かず、叱っても逆に大きな口を開けて威嚇してきた。しばらくして、悪さをしたオイちゃんの体を押さえつけ頭を叩き「オレはなあ、おまえより強いんだぞ」と言い聞かせた。その日以来オイちゃんは従順になり、私の肩に座って毛繕いをするようになった。猿にとって毛繕いをする

ということはとても重要な意味があって、服従と敬愛を意味する。

我が家のバルコニーには毎日数十匹のスズメが餌を求めてやって来る。スズメのしぐさがかわいいので一度餌をあげたら、そのうち友だちを大勢連れて来るようになった。近所迷惑を考えて知らん振りをしてしていると、「ホバリング」「網戸にとまる」「クチバシでガラスを叩く」「じーっと見つめる」など、「何か食わせろよ」と催促してくる。そのため最近コンビニに行くと、スズメ(ピッチと呼んでいる)の食料(特にメロンパン)を買うようになってしまった。

井の頭公園の鯉にも、東大寺の鹿にも、浅草寺の鳩にも餌をあげるのは別として、野生の狸を見かけても食べ物を与えてしまうけれど、人が食べ物をあげることで動物の本能が衰退していくのではないかと不安も覚える。

飼い主の都合だけ、かわいいだけでペットと暮らすのではなく、動物本来の行動や本能を理解して共存してほしいと切に願う。動物と人間、ずっとお互いが良い関係でいられるように.....

SUDO NEWS

Vol.11 2004年2月1日発行 須藤建設株式会社 〒106-0047 東京都港区南麻布4-5-45 TEL 03-3444-0011

みなさんこんにちは

2004年閏年、「申年」も早1ヶ月が過ぎました。今年はアテネオリンピック。みんなでニッポンを応援しましょう。

今年は1月5日が月曜日のためほとんどの会社の仕事始め、足並みが揃いました。昨年は一年間を通して一昨年に比べ動きが鈍く、賃貸物件の空室が多い年でした。特に中古物件は新築に比べてその傾向が顕著に現れ、また人気のある物件ない物件の二極化現象も発生しました。全体的な傾向としては賃料が割高になっても「設備の良いもの」「希望に近いもの」に価値観を見出す人が増えました。そのため賃貸住宅の企画について、今まで以上に厳しく検討しなければ賃貸事業

の成功が遠ざかることになってしまいました。物件情報の入手経路に関しても複雑になっており、募集方法に関して多様化する広告の中でより有効なものを考えなくてはなりません。

今年もオンシーズン到来です。当然この時期は成約率が高いですが、競争が激しいのもこの時期の特徴です。賃貸物件のオーナーは賃貸条件、入居者条件、付帯設備等、成約に向けて試行錯誤します。しかし返済との関係で下げられない賃料、供給過剰、家賃の下落による収入減、補修費の徴収難による中途半端なりフォーム、ユーザーのシビアな物件選択等、厳しい現実もあります。

私も須藤建設は、オーナーにとっては「効率よいマンション経営」を、入居者にとっては「快適なマンションライフ」を提供すべく、素早いフットワークと細心のサービスを常に心掛け、よりよい提案が出来るよう今年も努力していきたいと考えております。

本年もどうぞよろしくお願いたします。



はじめまして 賃貸事業部・第2課

こんにちは。今回は須藤建設の賃貸事業部・第2課を紹介させていただきます。

2003年の1月から3部体制が6課体制になり、1年が経ちました。一人一人が課の状況を把握できるようになり、より細かく管理業務を行なえるようになりました。

2課は主に神奈川方面を担当しており、厚木や相模原など遠方も多いため営業車の走行距離も一番だと思います。一日中外に出ていることもしばしばですが、コミュニケーションとフットワークの良さも、事業部の中でイチバンだと思います。

長身の営業マン二人と、社内業務を担当する明るい営業アシスタントの3人で、日々業務に努めています。



芳賀 誠 課長

「はじめまして。私は今年で須藤建設8年目になります。オーナー様や入居者様とお付き合いでつくづく感じたことは、賃貸管理は地味な作業のくりかえしということでした。また、時にはオーナー様や入居者に対して強く説得をしなければならない様なこともあります。人に信用して頂くということは一朝一夕にはいきませんし、仕事の難しさを改めて感じています。」



出身地 東京都
趣味 芝居鑑賞
特技 ギター

内藤 靖之

「ふと気づくと早いもので、入社から1年4ヶ月が経ちました。これまでは先輩方に助けて頂きながら何とか業務をこなして参りましたが、今後はそういった甘えが通用する立場ではありませんので日々精進しながら明るく楽しく、時には厳しくをモットーに仕事に取り組みで行きたいと思っております。」



出身地 東京都
趣味 映画鑑賞
特技 水泳

仁井田 孝子

「入社して9年目になりますが、そんなに時が経っていたとは思えない程、毎日楽しくそして忙しく過ごしています。主に神奈川県を担当していますが、私自身生まれた時から都内に住んでいる為、プライベートではあまり行くことがない場所へ行くのが楽しみになっている今日この頃です。これから今以上に前向きに業務に取り組みしていきたいと思っております。」





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 保証人代行システム ~

今回は、「保証人代行システム」についてお話しをします。部屋を借り際の賃貸借契約には連帯保証人が必要です。連帯保証人とは、契約に関わるすべての債務に対して借主と同様の責任を負うことです。当社は個人申込の場合、申込人の両親あるいは関東近県に居住する親族で、安定収入がある方を「連帯保証人」として立てていただいております。法人契約の場合も、原則として連帯保証人を立てていただいておりますが、上場企業など大手法人申込の場合、例外的に連帯保証人ナシの契約もあります。また、法人契約で連帯保証人を立てる場合、その規模によって法人の代表者、入居者、第三者となります。

最近、連帯保証人を「頼みにくい」「頼みたくない」「頼む人がいない」などの理由で「保証人代行システム」を希望する人が増えています。その要因は、「人間関係が希薄」になっていることと、「契約をシビアにドライに考える傾向」があると思われれます。この保証人代行システムとは、借主が「保証会社」に一定の手数料を支払う事により「保証人」になってもらい、賃貸借契約を締結するシステムです。具体的には保証会社が申込人を審査し承認した場合、借主が支払うべき毎月の家賃・管

理費・駐車料等を保証するシステムです。保証対象は毎月借主が支払うべき金額ですが、稀に原状回復費用や立退訴訟費用まで保証する会社もあります。

保証人代行システム 参考例	
保証対象	毎月の支払額 (家賃・管理費・駐車料金等)
対象金額	家賃等合計3~30万円 (相談可)
対象物件	居住用賃貸住宅
対象契約者	20~65歳未満の個人
保証の有効期間	2年または1年 (契約期間中)
保証の限度額	月額対象金額の最長6ヶ月
保証料(手数料)	2年で賃料の35%、 1年で賃料の20% (消費税ナシ)
支払方法	契約時または更新時
備考	未納賃料は退室後精算

このシステムは主にカード信販会社が取扱っていますが、最近ではこのシステムを専門で取扱っている会社もあり、保証内容もさまざまです。

「保証人代行システム」を利用するメリットとしては「督促業務の削減」「安定収入の確保」と「入居率のアップ」が考えられます。反対にデメリットは保証対象が家賃のみで原状回復費用や立退訴訟

費用は対象外であること、未納家賃の精算は退室後になることです。また、滞納が発生した場合、家賃の入金状況(通帳記帳)に加え「督促の詳しい履歴」を保証会社に報告をする煩わしさもあります。

「保証会社」を選定する際は保証内容が大切ですが、最も注意しなければならないことは会社そのものがしっかりしていることです。また2年ごとに再審査があり、承認されなかった場合、連帯保証(保証人・保証会社)ナシという事態が発生してしまいますので、保全対策としてその際の特約事項を設けて契約することも大切です。

最近「保証人代行システム利用可能」を募集広告にアピールしている会社も見かけます。部屋を探している側に、「連帯保証人を用意しないで契約できる」という魅力があるからでしょう。これからはお金で解決できるものは解決しようという考え方が強くなっていき、部屋を借りる場合も保証料を払って「保証人代行システム」を利用してゆく時代になるのかもしれない。



エコキュート

「高気密・高断熱住宅」、「環境共生住宅」といったように、付加価値をつけた住宅がごく一般的になり、また、電車の車内吊広告などで「電化住宅」という文字もよく目にします。電化住宅とは住宅設備の熱源を、全て電気でまかなう住宅です。具体的には、電気キッチンヒーターや電気温水器があります。

こうした中、最近、電気温水器に替わって空気の熱を利用したヒートポンプ式給湯器「エコキュート」が話題となっています。エコキュートは自然冷媒(CO₂)を利用して大気の熱を吸収し、電力で圧縮して高

温にするヒートポンプ技術を採用することにより、効率に優れ消費電力を約1/3に節約することを可能にしています。トータルのランニングコストはガス給湯器の1/5になります。また、オゾン層に悪影響を与えるフロンを使わず、火も使わないため二酸化炭素の排出もなく、地球環境に優しい給湯器です。従来の電気温水器と比較するとコンパクトサイズなので省スペースに貢献します。また火を使わないので劣化も少なく、基本的にメンテナンスフリーです。

エコキュートを採用したマンションは、電力会社が主体となって計画してい

る実例が多く、割安な夜間の電力を利用する「電化住宅向けの料金プラン」も用意されています。電気温水器よりメリットの多いエコキュートは、これから需要が伸びて一般化してゆくでしょう。

当社では今のところ具体的な事例はありませんが、既存の建物を電化住宅にする場合設備機器を替えるだけで済み、大掛かりなリフォーム工事を必要としません。

当工務部では、常にアンテナを張り積極的に情報を取り入れ、このような新しい取り組みを活用していき、またこの場でご紹介させていただきたいと考えております。

すこし参考になる話

【節分】

「季節を分ける」ことから「節分」といいます。季節の始まりを示す立春、立夏、立秋、立冬の前日はいずれも節分で年に4日あります。昔はそれぞれが大切な日として様々な行事が行われていました。後に一年の厄を払い新年に福を迎える儀式として立春の前日の節分が一番大切にされ、最近では「節分」といえばほぼこの日を指すようになりました。

「節分」といえば「豆まき」です。「豆まき」は中国で行われていた鬼を追い払う「追儺(ついな)」という儀式が伝わり慣習化したといわれています。豆をまくのは、1 穀物や果実には「邪気を払う霊力があるから、2 鬼の目を打つ「魔目」、「魔滅」に通じるから、3「まめに暮らすように」など色々な意味があります。

豆まきの口上は「鬼は外、福は内」あるいは「福は内、鬼は外」がポピュラーですが、地域によって様々なバリエーションがあります。意外に多い口上が「鬼は内、福は内」で、鬼を祭神としている場合や鬼が悪魔を退治したという言い伝えのある寺社などはこの言葉を使います(東京の稲荷鬼王神社がこの言葉で豆まきを行っています)。他に九鬼さん、鬼

頭さんのように名字に「鬼」の字が入る家も、もちろんこのタイプです。また、「鬼」の字が入っている入谷の鬼子母神では、「福は内、悪魔外」と言うそうです。最近では「豆まき」をする家庭が少なくなってきましたが、大きな神社などでは芸能人やスポーツ選手を招いて豆まき大会をやっています。みなさんもお近くの神社で行われる「豆まき」に是非参加してみたいはいかがでしょうか。

全国の家賃滞納状況

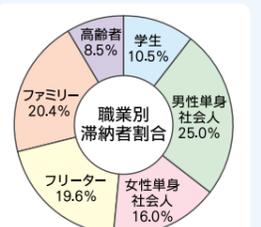
滞納者が増加傾向にあります。特に単身男性社会人に多い「うっかり型」が急増しており、リストラや給料カットで収入が激減してしまったサラリーマンの滞納も目立っています。またフリーターの滞納も増えつつあります。

滞納率は全国平均で4.3%、東京は3.6%。最も高かったのは愛知県8.5%、次いで千葉県8.3%。反対に最も低かったのは岐阜県の1.0%、次いで静岡県1.3%となっています。

具体的な滞納者の対処法(督促の方法と流れ)としては...
電話 ハガキ・手紙・電報 現地訪問
保証人に連絡 内容証明 訴訟
という順番で、状況によって「支払念

書」「覚書」「誓約書」を作成します。これらを一貫して行う「督促班」を社内に設けているところも多いですが、最近では「家賃保証会社」を利用(アウトソーシング)している会社も多くなっています。

滞納者対策で一番効果のある方法は、やはり初期の段階からこまめに連絡を取り対処することです。根本的な改善策としては、定期借家契約を取り入れることも考えられますが、これはまだ一般的でなく入居者にとって人気がないため、募集に際しては不利になります。他に入居審査を厳しくすることも滞納者対策には有効ですが、これもまた空室が増え入居率が下がってしまうことが懸念されます。「滞納者を減らすこと」、「入居者審査を厳しくすること」、これらは賃貸経営にとってとても大切なことですが、もう一つ大事な「空室を減らす」ということとは相反するところがありますので、各社試行錯誤しながら日々努力研究している状況です。



全国平均滞納率 4.3%
全国賃貸住宅新聞社調べ

投資(収益)物件のご案内

都営大江戸線「東新宿」駅 徒歩3分

【価格】
7,980万円
【想定利回り】
13.3%
【年間収入】(共益費込)
1,064万円

所在地/東京都新宿区新宿7-27-41
交通/都営大江戸線「東新宿」徒歩3分
土地面積/219.57㎡(66.41坪)
建物面積/251.31㎡(76.02坪)
建物構造/木造瓦葺2階建
権利/借地権 総戸数/10戸
築年数/平成2年7月築
用途地域/第一種住居
建ぺい率/60% 容積率/300%
接道/東側4m私道に接する
現況/賃貸中(一部空室有り)
引渡日/随時
備考/地代606,000円(年額)

東急東横線「祐天寺」駅 徒歩7分

【価格】
6,750万円
【想定利回り】
12.1%
【年間収入】(管理費込)
823.2万円

所在地/東京都目黒区中目黒5-2-9
交通/東急東横線「祐天寺」徒歩7分
土地面積/141.60㎡(42.83坪)
建物面積/165.76㎡(50.14坪)
建物構造/木造2階建
権利/借地権 総戸数/10戸
築年数/昭和60年3月築
用途地域/第一種低層住居専用地域
建ぺい率/60% 容積率/150%
接道/南側4m
現況/賃貸中(現在満室)
引渡日/即時
備考/地代350,820円(年額)

注)2物件とも仲介の為規定の手数料がかかります。図面と現況が相違する場合現況を優先いたします。売却済み場合はご了承ください。

お問い合わせ(不動産部直通)
担当/岡田

☎ 03-3444-0012