

SUDO NEWS

Vol. 18 2005年10月29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

みなさんこんにちは。9月から始まる「秋」、天文学では秋分から冬至までを「秋」と言うそうです。そして11月霜月、屋外ではじっとしていると寒く、走ると暑く、ほどよく歩いているとちょうどいい、そんな季節が「秋」。だんだん寒くなって行くこの時期は美味しい食べ物がたくさん採れるので、つつい食べ過ぎてしまう方も多いことでしょう。食欲が減退し痩せる暑い夏が過ぎ、寒い冬に入る前は、動物だけでなく人間にとってもエネルギーを蓄える時期なのではないでしょうか。

5・6月同様にこの時期も比較的移動の少ないシーズンです。その理由は4月と10月に学校や会社の新年度が始まるため、2・3・4月と9・10月が必然的に移動のシーズンとなり、その後は落ち着きを見せるからです。「空き」という言葉は私たちの業務上では避けたい言葉、しかし「秋」は収穫の季節、実りある「秋」にしたいものです。

8月に路線価が発表され土地の二極化

現象が顕著に現れました。また、9月には東京の地価が15年ぶりに上昇したと報道されました。地価に限らず一部では、景気が踊り場状態から抜け出したとの見方がされていますが、不動産、建築業界ではまだまだ実感がありません。その理由は前々号でお話したように、私たちの生活の中で、景気の「住」への影響は最後になるからでしょう。

話は変わりますが、先日あるオーナーから、「SUDO NEWS、毎回楽しみにしているよ」と嬉しいお言葉をいただきました。「ほのぼのとしていていい」とも言われました。こういう評価を受けると、続けてきた甲斐があり、これからはがんばって作っていきこうというエネルギーが湧いてきます。NEWS企画当初は、専門家に取材や編集を一任して、立派でカッコイイものを作ろうかと考えました。しかし、「自分たちで作れば本当の現場の声をお届けすることが出来る」「よりオーナーとのコミュニケーションが取れる」という意見

が多く、「洗練されすぎないほうがいいのでは」という結論に達し、社員だけで製作することにしたわけです。NEWS作りの一連の作業は私たちスタッフの勉強にもなります。情報の取得、文章作り、社員同士のコミュニケーションなどメリットもたくさんあり、日常業務に関連した様々な情報や時事にも目が行くようになりました。このメリットを最大限に生かすため、これからは一部持ち回りで、スタッフを変えていこうと考えています。

スタッフは全員素人ですので言葉遣いや製作の流れもわからず、文章、構成、編集はとてプロに及ばないことは認識しておりますが、これからは全国紙や一流紙、業界紙には載っていないような記事や内容、現場での出来事、業界の情報を沢山お知らせして、少しでもオーナーの皆様のお役に立てるよう努力してゆきたいと考えております。



はじめまして 賃貸事業・第3部



今回は賃貸事業・第3部をご紹介します。担当エリアは主に城西地区と埼玉方面。平均年齢が28.3歳と賃貸事業部内では一番若い部署です。スタッフは写真前列左から、ベテランで愛妻家の葛原修次長、スタイル抜群の北村真里亜、最年少で新人の小林宣仁、後列左から、バイオリンが特技の佐藤恵一郎、鹿児島実業野球部出身の富澤洋靖、野球にバレーと大忙しの鈴木宏則。

3部のモットーは「コミュニケーションを大切にすること」。今年に入って、新規物件を数多く引受け、担当戸数も増えましたが、フットワークの良さや団結力でがんばっています。

最近、弊社から徒歩10分、広尾駅からは5分の距離にある広尾ガーデンヒルズを担当することになり、現在入居者募集中です。140.65㎡の3LDK、グレードが高く最も人気のあるサウスヒル・E棟です。先日全面リフォームが完了しました。室内に入ると都心とは思えないような緑と静けさがありますので是非ご覧下さい。

…「物件担当者だけでなく、3部のスタッフ全員、問合せや多種多様な要望・クレームに、格差なく対応できるようにするのが目標です。日々精進してゆきますので今後ともよろしくお願い致します。」



3部募集物件一例
〈広尾ガーデンヒルズ〉
サウスヒル・E棟

専有面積/140.65㎡ 間取/3LDK
備考/地下駐車場付、トランクルーム付、フロントサービスあり
入居/即日可能
付帯設備/洗濯機・乾燥機・食洗器・オープン・トイレ2箇所・キッチン及び洗面所床暖房・エアコン6基・BSアンテナ・エレベータ・オートロック・TVモニター付インターホン



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～ 賃貸管理会社 その2ー滞納者への対応～

今回は家賃滞納の督促・回収業務についてお話しします。管理会社には「入居者管理」の一つとして家賃滞納者への督促・回収業務があります。滞納者は「初期滞納者（契約書通りに入金がない）」「慢性的滞納者（常習者、不定期に入金する）」「悪質滞納者（3ヶ月以上）」の3種類に分けることができます。滞納者について、賃貸事業部・滞納係では下記のような取決めをしています。

滞納者を減少させるためには初期対応が一番有効です。毎月の家賃入金チェックが遅れてしまい気がつくといくヶ月も滞納になっていたケースもあります。こうなると回収にかなりの時間を要します。入居者に「支払いが遅れても何も催促されなかったから」などと言いつけを作らせないことも必要です。早期に督促をしないと滞納者がそれに甘えるだけでなく、貸主側の怠慢にもなってしまいます。ですから毎月

定期的な入金チェックが必要なのです。

一般的に滞納の理由は「お金がない」がほとんどですが、最初は数日遅れ、徐々にそれが習慣になり、数ヶ月遅れになってしまうパターンが多くあります。稀に「払う意思がない」「建物の不備を理由に払わない」など悪質なケースもあります。累積滞納者は連帯保証人へも報告し督促しますが、保証人が対応しない場合、法的手段（裁判）に訴えて「契約解除」「明け渡し請求」「強制執行」などの方法で解決することもあります。この場合、半年～1年という長い時間と相当な費用が必要です。

滞納を未然に防ぐ手段としては、入居申込時に「本人」と「保証人」を十分に審査することです。しかし契約時には問題ない人でも契約後に「転職」「リストラ」「ギャンブル」「病気」など収入や生活環境が変わることがありますので、どんなに入居審査を厳しくしてもやはり「滞納」がなくなることはないでしょう。そのため最近では、「滞納保証システム」「保証人代行システム」（vol.11 参照）を利用するケースが増えつつあります。

●滞納の原則

滞納とは契約書通り入金のないすべての状態を指し、たとえ1日でも入金が遅れた場合、滞納であり契約違反である。

●滞納者督促履歴表の作成

滞納者リストに基づきすべての滞納者について、催促の「電話」「ハガキ」「手紙」「訪問」「電報」「内容証明」等の督促履歴表を作成する。

●滞納者の対応

滞納者種別	滞納額	対応
初期滞納者	当月分のみ滞納	契約書の期日までに入金がない場合、即日対応する。
	1ヶ月分未満の滞納	次回振込の際、加算して入金させる。
慢性的滞納者	滞納常習者	厳しく対応→契約書の通りに
悪質滞納者	累積滞納3ヶ月以上	厳しく対応→保証人に連絡→内容証明発送→訴訟

●注意事項・ポイント

- ・初めての滞納者の場合、未入金のすべての原因を確認し、慎重に対応する。
- ・出来るだけ最新の入金状況を確認してから連絡または督促する。
- ・未入金の状況を伝え、その理由を簡潔に聞き、入金日可能日を確認する。
- ・約束した期日が守られなかった場合、即日連絡する。
- ・解約者及び更新絡みの滞納者の対応は、物件担当及び更新係と充分打合せを持ち、協力しながら対応する。
- ・訪問の際、不在の場合は必ず用件を明記した「書置き」を残す。
- ・定期的に何度も電話する。
- ・「早急に」「なるべく早く」ではなく、「何日までに」と必ず期日を決める。
- ・要点を冷静に話をする。

物件のご案内

プロスペアー中野富士見町 505号室

【価格】

950万円

★オートロック

★タイル貼り

★H17年4月外装工事済

★利回り8.58%

所在地/中野区弥生町4-34-5
交通/東京メトロ丸の内線「中野富士見町」徒歩5分
土地権利/所有権
土地面積/登記簿269.49㎡ 持分面積不明
専有面積/壁芯面積18.02㎡(5.45坪)
建物構造/鉄筋コンクリート造9階建
地目/宅地
用途地域/近隣商業地域
築年月/平成3年築
現況/入居中(賃貸借契約H19年9月まで)
駐車場/無
※月額賃料63,000円 ※管理費5,000円
※年額収入816,000円(管理費込)

メイプルコート駒沢 103号室

【価格】

1,040万円

★オートロック

★タイル貼り

★閑静な住宅地

★利回り8.65%

所在地/世田谷区駒沢2-10-2
交通/田園都市線「駒沢大学」徒歩4分
土地権利/所有権
土地面積/登記簿面積249.61㎡(75.50坪)
持分面積28837分の1153
専有面積/登記簿面積14.50㎡(4.38坪)
建物構造/鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
地目/宅地
用途地域/第一種中高層住居専用地域
築年月/平成3年11月築
現況/入居中(賃貸借契約H18年1月まで)
駐車場/無
※月額賃料69,000円 ※管理費6,000円
※年額収入900,000円(管理費込)

注) 売却済みの場合はご了承ください。

お問合わせ(不動産部直通)
担当/岡田・大場

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

リフォーム工事トラブル

住宅リフォームにおけるトラブルが多発しており、その内訳は『屋根工事(約22%)・増改築工事(約16%)・塗装工事(約16%)・衛生設備工事(約14%)・その他工事(約32%)』。国民生活センターへの苦情や相談はここ10年で約4倍強増加していると発表されています。

リフォーム工事は新築工事と違い、請負金額500万円未満の場合、法律上の許可・資格は不要の為悪質業社や経験・知識の無いニワカ業社が多数参入してトラブルを引き起こしています。そこで、

次の点にご注意ください。

①TV・広告でよく目にする業社だから安心→トラブルの原因でトップを占めるのが訪問販売に関する事です。「TVでおなじみの…」「付近で工事をしているので…」「特別キャンペーン中です…」などは要注意、営業マンのお決まり文句です。

②無料で点検してくれた業社に依頼→「屋根を診断させてください。」と言って半ば強引に上がり、見えない瓦を割ったりする業社もいます。これが「検査・点検商法」と言われるものです。

③安いので依頼→「通常価格の〇〇%引き」など価格のみを強調する業者、極端に安い価格を提示する業社は要注意。目視出来ないところで粗悪な資材を使用したり、手間代の安い未熟な職人を使ったり、また、手抜き工事で利益を捻出していると考えられるからです。後日不具合が生じても対応しないことも多く、所在不明になっていることさえあります。

上記の点に十分注意して信頼できる業社を選ぶことがトラブル回避の一番の近道です。 工事部 山口政勝

新入社員のある思い 荒原和朋

時が経つのは早いもので、入社して10ヶ月、あっという間に月日が過ぎてしまった。最近、私は車両管理を担当することになり、定期的に車をチェックしているのですが、どの車も長年使い続けているので、傷がない車はありません(かわいそう…)。また、それぞれの車には特徴があって、パンクの回数が多い車、全然異常がでない車、走行距離が少ない車…様々です。同じ時期に使い始めた車でも随分差が出るものですね。時々、生き物のように思えてくるときがあります。長年使っている車は傷が多くても、とてもかわいく見えます。建物も同じなのではないでしょうか。新築は綺麗で立派、それに比べ古い建物は見劣りします。でも、

逆に築年数が経っているものほど、味が出てくることもあります。

ある国では、築年数が100年以上の建物も多く、築年数よりもリフォームの仕方に重点が置かれて取引されていると聞きます。なるほど、この発想はおもしろいと思いました。そういう建物のように自分も成長してゆきたいと思います。でも人間の場合、リフォームできません…くやしいです。

秋葉原

倉橋美沙子



何かに夢中になっている人達が今「オタク」と呼ばれています。昨年「電車男」という本が爆発的に売れてから映画にドラマに注目されています。「オタク」、個人的にはあまりイメー

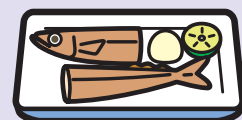
ジがよくなかったのですが、よく考えてみると人と接するのが下手で、ひとつのものに夢中になりすぎてしまうだけなのかなあと、考え直しました。「アキバ系」や「オタク」はある意味でプロフェッショナルな人たち。何かに夢中になり、極める、これからはこういう人たちが日本を動かしていくとまで言われています。今やパソコンや電化製品が生活必需品ですので、それも納得です。筑波研究学園都市と秋葉原を45分でつなぐ「つくばエクスプレス」も開通し、「秋葉原」が渋谷・新宿と並ぶ日もそう遠くは無いでしょう。9月にオープンした電化製品の「Yカメラ」は入場者が4日間で100万人を突破し「愛・地球博」並だったそうです。私も新しい物好きですが、ハイテクなものばかりに囲まれて生活するのは、なんだか少し淋しい気もします…。

ゴミになるサンマ 内藤靖之

入居者管理業務で、神経を使うのがゴミ置き場の管理。分別が細分化されましたが、相変わらず収集日と時間、分別を守られない事があります(中には粗大ゴミまで捨てられる)。放っておくとカラスやノラ猫に荒らされ後始末が大変。美観も損ねてしまい、悪臭で近隣にも迷惑をかけてしまいます。

散乱したゴミを見てみると、今秋は秋刀魚が多かったこと(安価で、しかも美味しかった)、そしてどのご家庭も内臓を捨てていることに気がきました。内臓はビタミンAが豊富な上、ビタミンB1・B2・C、ナイアシンまで含まれているので栄養満点、食べなければ損です。あぶってカリカリにした骨を食べればカルシウム・リン・鉄分・ミネラル・ビタミン・良質な脂肪を摂取出来ます。

これら栄養豊富な部分をカラスやノラ猫に与えてしまうと、さらに元気になってゴミ荒らしに戻って来るのでは?ゴミ置き場の「防護ネット」や「清掃」は当然必要ですが、視点を変えてゴミを減らす工夫が必要だと思います。まずは我々人間がしっかり栄養を摂り英知を養いたいものです。



今回は、日比谷線「広尾」駅より徒歩1分にある、日本料理「つくしんぼ」をご紹介します。当社から5分程で歩けるため、社員も利用しております。

総業9年になるこの店の自慢は、なんと言っても土鍋で炊くご飯です。築地で仕入れた新鮮な魚介類を使った焼物、煮物、揚物など、メニューが豊富。また、鯛や松茸など季節の食材も楽しめます。

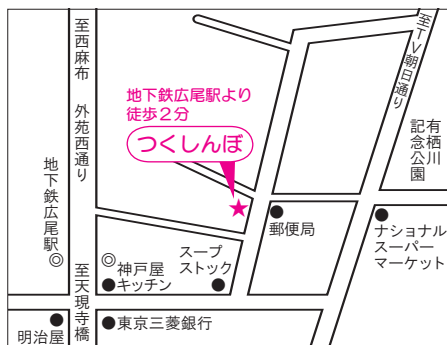
ランチタイムは11時半から14時。日替りメニューが4品あり、値段は900円前後。夜は、日本酒や焼酎と一緒においしい魚料理が召し上がれます。1階にカ

ウンターとテーブル席、2階はお座敷となっております。宴会も可能です。古い長屋を改造した店内は落ち着きがあり、和食を味わうには最高の雰囲気のお店です。是非、広尾にお立寄りの際は「つくしんぼ」に足を運んでみて下さい。



日本料理 つくしんぼ

港区南麻布5-15-10 電話 03-5448-1443
営業時間 11:30~14:00 18:00~22:00(L.O.)
日曜・祝日定休(第1土曜日のみランチなし)



COLUMN
COLUMN
COLUMN

珍商売…大道芸人は意外とキツイ



日が沈むとカラカウア通りの歩道に現れる「新聞紙男」「銅像男」「ゴールドマン」「シルバーマン」。基本的には動かないが、チップ(コインはダメ、紙幣に限る)を入れるとロボットのように動き出す。他にはひたすら弾いている「ギター男」、やはりチップを払うと叩きだす「ドラム男」、テニスボールのようなものを何個も操る「ジャグラー男」。この人たちは、何を求めているのだろう。故郷に帰るお金を稼ぐため出役するのだろうか。しかし「銅像男」「新聞紙男」の目的はそれとは違う、理由は、何年も前からずっといるからだ。カラカウア通りには他にも「似顔絵師」「スプレー絵画師」など、いわゆる芸術家もいる。何故だか女性は見えない。

こういう人を見るといろいろなことを想像してしまう。日本のように場所代は払っているのか?一日の稼ぎはどのくらいだろう?じっとしているときはなにを考えているのだろうか?ここにいないときは何をやっているのだろうか?果たして何者?警察はこの人たちをどう考えているのか。黙認しているのか。

奨励しているのか。街ぐるみで自治体としてやっているのか。出来れば、彼らの準備と撤収の場面を見てみたい。そしてどこに帰るのか。住居は?食生活は?

「身体にペンキを塗ってただじっとしているだけでチップが貰えるなんて楽だな〜」と思っている方も多いと思う。しかし、私が予想するにかなりキツイシゴトだ。何もしない、何も喋らないというのは案外ツライもの。工事現場の誘導員は人や車が来ないほうが楽そうに見えるけど、返ってそのほうが手持無沙汰で疲れると思う。単純な仕事ほどただただ時を(休憩時間、昼休み、仕事の終了時間)待つ、従って時間がとても長く感じる。ある意味で充実していないってことかな?適当に人や車が来てくれた方が、やりがいがあるし、ほどよく時が過ぎ、そして疲れない。「身体」か「頭脳」か、どちらかをほどよく使っていた方が心地いいものだ。

私事だが、学生時代みんなに「楽な仕事だね」といわれたアルバイト

をしたことがある。「一日中宣伝カーに乗る仕事」。音楽をバックにお店のPRの喋りを吹き込んだテープを流して、街中を時速15kmで、一日中道路の左端をひたすら走る。その時のバックミュージックは今でもよく覚えている。タラタタンタンタン〜♪〜♪。国道、県道、時には畑道。これが楽そうに見えてけっこうキツイ。他のアルバイトより日給が良かったので応募してみたけれど、働いて初めてわかった。当時の肉体労働が一日5,000円程度に比べ、宣伝カーのアルバイトは7,000円。40日間通して働いて280,000円、その半分をバイト最終日の翌日にストレス解消のため使ってしまった。もうひとつのバイトは農作物の数を数える仕事。梨畑に行くと1本の樹に梨が何個なっているかを数える、田んぼに行くと1本の稲に穂が何個付いているかを数える。いいかげんにすればできる仕事だけれど、一個一個一生懸命数えた。時を充実させるためには「のめり込む」ほうが楽しいと思ったから…。