

SUDO NEWS

Vol. 20 2006年4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

SUDO NEWS 第20号、おかげさまで初刊発行から5年が経ちました。ゴールデンウィーク中なのでバケーションの方も多いでしょうがみなさんいかがお過ごしですか。私たち管理会社は問合せやクレーム対応のため、連休中も交代制で勤務しますのでゴールデンというわけにはいかず、言わばブロンズウィークというところでしょうか。

毎年、新緑のこの季節は春の引越オンシーズンが過ぎて一段落、少しの安堵感と充実感とがあります。これから2~3ヶ月間、賃貸業界は比較的落ち着きを見せる時期ですが安心してばかりはいられません。オンシーズンに成約に至らなかった部屋の反響状況を再確認し、成約に至らなかった原因を究明し、早期成約に向けて対策を講じなければならぬからです。

半年ほど前から株価やゴルフ場会員権がやや値上がりを見せています。不動産価格も上昇傾向にあり、事業用物件の賃料も上昇しているところもあるようですが、住居賃料への影響はしばらく後になるでしょう。今年のオンシーズンは例年に比べ引越する人がやや少なかったようで、ユーザー（探している人）を中心に営業している賃貸会社には物足りなさがあったことでしょう。賃料が横ばい、または下降傾向にある場合、入替が少ないということは、空期間が少なく、修繕費も掛からないためオーナーや管理会社にとってよいことと思いますが、賃料が上昇傾向にある場合はその限りではありません。

「引越」は出費が嵩み、肉体的にも精神的にもエネルギーを使います。金銭面では契約金の他に、引越代、カーテンなど

のファブリック代も掛かり、各種変更手続もしなければなりません。知人へのお知らせも必要です。さらに、環境に慣れ親しむまでの気遣いがあります。

本紙2頁の「最近の賃貸事情」でも触れておりますが、「引越をする理由」は仕事や学校の関係、現在の住まいに不満がある、気分転換、などいろいろあります。いずれの場合も新しい土地での生活には「夢」と「希望」があります。少しでもそのお手伝いができるよう、また、入居者の方が「安心して快適な生活」を送るために、生活の基盤である建物を維持管理してゆきたいと考えております。



三鷹市深大寺「プレミール・ニイヤ」「ドゥージェーム・ニイヤ」



私たち賃貸事業2部が担当しております。

今回は「プレミール・ニイヤ」「ドゥージェーム・ニイヤ」をご紹介します。プレミールの意味はドイツ語で「最初の」「一番目の」、ドゥージェームの意味は「2番

目の」、ニイヤは「新屋」という意味です。

オーナーの井上様はプレミールの1階で12年前から「地域貢献」をモットーに、コンビニエンスストア「スリーエフ」を経営されております。その熱心さはスリーエフ本部から毎年表彰されるほどです。

井上オーナーはマンション経営には維持管理がとても大切と考えており、12年前に建築されたプレミールは一昨年前、10年前に建築されたドゥージェームは昨年、大規模修繕（防水及び外装、共用部分の補修工事）を行いました。そのため

もあり、両建物とも現在満室です。間取りは49戸すべてが3LDK、床はフローリング、冷暖房、オートロック、宅配ボックス付です。駐車場も駐輪場も全49戸分以上用意してあります。外装はコンクリート打ち放しと一部タイル張りのコンビネーション、飽きが来ないモダンな造りです。

管理を重視されているオーナーのご期待に報いるよう、これからも誠心誠意、管理業務を遂行してゆきます。

2部責任者 芳賀 誠

建物名	プレミール・ニイヤ	ドゥージェーム・ニイヤ
所在地	三鷹市深大寺2丁目35-51	三鷹市深大寺2丁目35-14
構造	鉄筋コンクリート造 地上3階建	鉄筋コンクリート造 地上3階建
総戸数 (賃貸戸数)	18戸 (17戸)	33戸 (33戸)
専有面積	65.25㎡~69.00㎡	65.21㎡
間取	3LDK	3LDK
共用設備	オートロック、宅配ボックス、BSアンテナ、CATV (インターネット・地上デジタル対応)	
専用設備	冷暖房、追炊機能	
駐車場	23台分	38台分



プレミール・ニイヤ



ドゥージェーム・ニイヤ



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ オンシーズンの更新と部屋探し ~

当社では契約期間満了の約3ヶ月前に借主に対し更新通知書を発送し、1ヶ月ないし2ヶ月前までに更新するか否かの意思表示をしていただきます。

引越オンシーズン（1月、2月、3月）の当社の契約更新率は、ここ数年80~85%で推移していますが更新対象者の数は年々減ってきています。これは期間満了を待たずに解約する借主が増えてきているからと考えられます。

右下図の「転居を思い立ったきっかけアンケート」によると、「更新時期がきたから」と「今よりよい物件が見つかったから」が2大要因となっています。ファミリータイプの場合、「他の賃貸マンションに移る」より「一戸建やマンションを購入した」などの理由が多く、学生の場合、「入学したから」が40%以上、「進級して学校の場所が変わるから」が20%以上と高い比率を占めています。女性社会人の場合、「一人暮らしがしたかった」がトップで、それ以外（男性社会人、2人、ファミリー）の場合は主に外的要因（就職、転職、入学、卒業、転勤、結婚）がきっかけになっています。

部屋探しや引越に関する困ったことや不満としては「敷金、礼金など初期費用の高さ」「環境、間取、設備、騒音など入居後にわかった不満」「不動産会社の良し

悪しがわからなかった」が多く、女性社会人は「不動産会社や営業マンの対応」に不満を抱いていることが多いです。

以下は最近のひとり暮らしのエンドユーザーが部屋を探す際、何を重視しているかのアンケート結果をまとめた項目です。

○一人暮らしの学生の平均家賃は男子59,600円 女子64,600円。

○1Kタイプが54.8%あり、1DKの居住者は男子より女子が多い。

○近くにないと困るもの「スーパー」「コンビニ」、近くに欲しいもの「レンタルビデオCD店」「公共施設」

○欲しい設備は「エアコン」「収納」「ガスコンロ」「洗濯機置場」と「独立型バス・トイレ」で、男子は「エアコン」を重視、女子は「独立型バス・トイレ」を重視。

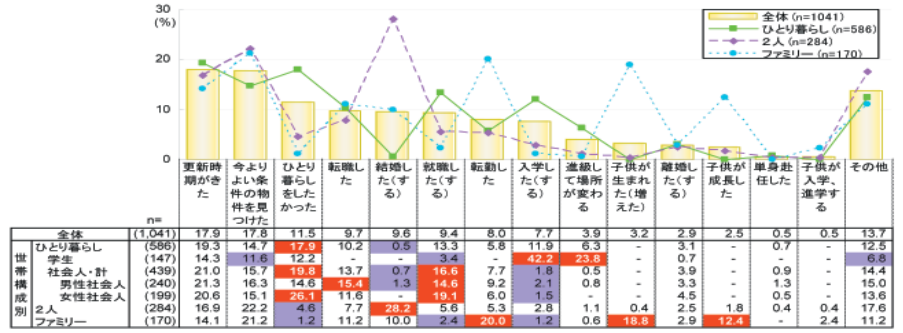
○探す人の立場に立ってくれる「地元の情報に詳しい不動産会社」を選ぶ。

○男子より女子の方がマンション志向。

女子は男子より部屋を重視（広い部屋に住み、家賃負担額が高い）しているという結果がでており、これは洗濯や料理をしたり、部屋にいることも多く、住環境、安全性を重視するためと思われます。

このようにエンドユーザーの「具体的なニーズ」、「部屋探しの重視条件」、「引越しのきっかけ」も年々少しずつ変化しております。加えて昨今の供給の多さによる「競争が激しい賃貸事情」を考えると、賃貸条件及び設備、仕様について素早く適切な提案をし、最適な募集活動を行い、お客様に誠意を持って対応し、早期成約に至るよう努力していかなくてはなりません。

【転居を思い立ったきっかけ（複数回答）】



リクルート 2006年実態調査アンケートより

物件のご案内

ワコーレ川口 III 101号室

【価格】

770万円



- ★オーナーチェンジ
- ★オートロック
- ★タイル貼り
- ★利回り9.03%

所在地/川口市飯塚3-9-51
 交通/京浜東北線「川口」駅徒歩9分
 土地権利/所有権
 専有面積/壁芯面積 18.81㎡ (5.69坪)
 建物構造/鉄筋コンクリート造5階建
 築年月/昭和63年3月築
 現況/入居中
 (賃貸借契約H19年9月まで)
 駐車場/空有 (H18年4月現在)
 (屋内15,000円、屋外14,000円)
 ※月額収入: 58,000円 (管理費込)
 ※管理費: 6,360円
 修繕積立金: 5,130円

所沢 高級中古住宅

【価格】

1億1,800万円

- ★平成4年築、室内大変綺麗です
- ★三方角地のため日当たり良好
- ★平成17年、外壁・屋根リフォーム済

所在地/所沢市松が丘1-14-1
 交通/西武線「所沢」駅「西武松が丘」行きバス10分「非田処跡」停 徒歩4分
 土地権利/所有権
 土地面積/585.47㎡ (177.10坪)
 建物面積/1F 104.52㎡・2F 71.04㎡
 建物構造/木造瓦葺2階建
 地目/宅地
 用途地域/第1種低層住居専用地域
 築年月/平成4年6月築
 現況/居住中
 駐車場/有 (3台+軽1台)
 ※西武線「東村山」駅 車10分
 ※武蔵野線「新秋津」駅 車10分

注) 売却済みの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・大場

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

募集看板

仕事柄外出した際には建物をよく観察しますが、最近では建物だけでなく看板、特に賃貸物件の「入居者募集看板」に注目するようになりました。

現地に掲示する入居者募集広告にはいくつかの種類があります。プラスチック製看板、ビニール製看板、足つき看板、のぼり、垂れ幕など。

通常「入居者募集看板」は建物エントランス付近、外壁タイル、空室の窓などを利用しますが、設置する場所に苦労し

ている建物が多いようで、時にはよく探さないと見えない看板もあります。固定方法に接着剤や両面テープを使用すると剥がした後拭き取りに苦労します。一年中「空室あり」「入居者募集中」を掲示していて、文字が消えていて読みずらく、美観上も悪くなっている建物も見かけます。また、常時掲示してあるということは「空室」に説得力がなくなり、「本当に空いているの？」と疑ってしまいます。

募集看板は建物に違和感なく綺麗過ぎ

ると目立ちにくく、目立ちすぎると品がなくなります。建物の回りを歩いた時、さりげなくしかし確実に見える看板が一番効果的です。そのためには新築時に「(取り外し自由な)入居者募集看板」の設置場所を作っておくことが望ましいと思います。

空部屋のイメージにも繋がる「看板のデザイン性」も重要視し、「看板を見たのですが…」という問合せが多くなるよう考えたいと思います。

荒原和朋

五月の空に泳ぐ鯉のぼり

中国発祥の鯉のぼり、日本では江戸中期の頃、端午の節句に大空を泳ぎ始めました。鯉のぼりは、龍門の滝を登りきると、鯉が龍になるという登龍門の伝説になぞらえているそうです。「我が家に男の子が生まれました。どうぞ、お守り下さい。」そして「健康に育ち、将来は大きく出世して欲しい」と、天の神様に祈る親の気持ちが込められています。そう思うと布の鯉が5月の風を孕んで泳ぐ姿は、幻想的な感じがします。

「柱の傷は一昨年のお～5月5日の背比べ～」育ったことを喜び毎年柱に印を付けているご家庭、今ではどのくらいあるのでしょうか。



小林康弘

とても気を遣いました。

先日、入居者の方から「ピアノがうるさい!なんとかしてくれ!」とクレームがありました。いちばん難しい、そしてデリケートな問題です。騒音?発生源の方は「普通に弾いている、もう10年住んでいるが、そんなことを言われたことは一度もない!」といい、クレーム発生源の方は「普通の音じゃない!」といいます。調べてみるとクレーム発生源の方は最近越してきたばかり。片方の話を聞いただけでは判断できず、当然注意もできません。このような場合、第三者の話しを聞くことがとても重要なのです。複数の入居者(上下階や左右隣室の最低3世帯)から「確か

にあそこはうるさい!」と言われたら、騒音は本当で、発生源の方を注意します。反対にひとりの入居者だけが「うるさい」と言っている場合、クレーム発生源の方が「神経質で、音に過敏な人かもしれない」と考え、対応します。客観的な判断が必要なのです。今回のケースでは、クレーム発生源の方に我慢?していただくことで一応の決着はつきました。(3ヶ月かかりましたが…)

音や時間に対する感覚と許容範囲は人それぞれ。仕方ないことだけど、ムズカシイ～。



不動産媒介契約

先日、オーナー様と専属専任媒介契約を結びました。不動産売買に関する媒介契約には、「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の3種類があります。これらは、依頼者と業者それぞれの義務に違いがあります。一般媒介の依頼者は、複数の業者に重ねて仲介の依頼ができ、また依頼者自ら発見した相手と取引することも可能です。よって、取引の機会が増えるという利点があります。その反

面、業者としては成功報酬を得られるという保証がないため、積極的な媒介行為を行っていくという欠点もあります。次に専任媒介は、仲介を依頼できる業者は1社に限られます。一般媒介契約と同じく自己発見による取引は可能です。業者は、契約を結んだ翌日から7日以内に、指定流通機構(レインズ)に登録し、また2週間に1回以上の活動報告が義務付けられています。今回の専属専任媒介は、専任媒介の一種で、違いは依頼者が自ら見つけた相手と契約する場合でも、業者を媒介人として

契約しなければならないという点です。依頼者側の縛りがきつくなる代わりに、業者の義務も厳しくなります。契約を結んだ翌日から5日以内に指定流通機構に物件を登録し、1週間に1回以上の活動報告が義務付けられます。互いの結び付きが強くなる専属専任は、媒介契約の中で最も速やかな成約が期待できると言われています。今回は、この専属専任媒介を頂いたわけですから、より積極的な活動をし、早期成約へ向けて努力してゆきます。

大場浩美

今回は、高田馬場駅から徒歩10分、西早稲田にある鮨「安兵衛」をご紹介します。

暖簾をくぐり、中をのぞくと海をイメージしたという石の内装、いかにも旨い魚がでてきそうな店内。ネタケースを見ると予想どおり新鮮な魚が輝きを放っています。創業70年になる安兵衛、カウンターに立つ釣り好きの2代目大将と仕事人の3代目、そして調理場から時折笑顔のをぞか

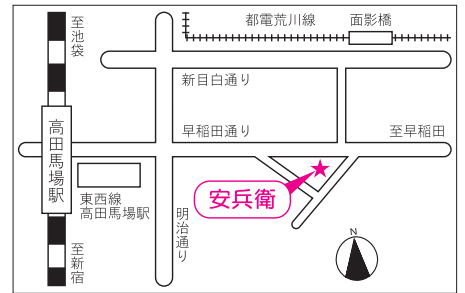


せる女将さん、気さくな家族がもてなしてくれます。「雲丹以外はすべてネタに仕事を加えている」と3代目の和孝さん。自慢はひかりもの(鯖、小鰭、鰻、鰯、鰱、細魚)、どれを食べても「おいしい」というより、思わず「うまい!」と言ってしまふ。注文すると3代目が精神統一して焼いてくれる「玉子焼き」はまさに絶品。「あまさ」と「やわらかさ」がほどよく、口にすると思わずため息が…

学生の街にありながら大人がほっとできるお店です。すし屋という敷居が高いと思っている方も、安兵衛のかもしれない庶民的な雰囲気、昔ながらのおすし屋さんです。是非一度足を運んでみてはいかがでしょうか。

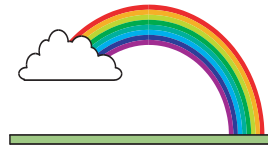
寿司処 安兵衛

新宿区西早稲田2-15-10
電話 03-3203-7494
営業時間
12:00~24:00頃まで
(月曜定休)



COLUMN
COLUMN
COLUMN

雨の効果



「蒸し暑い」「うっとうしい」「洗濯物が乾かない」「道路が混む」など、多くの方は「梅雨」によいイメージは持っていないことでしょう。仕事では、塗装や足場掛け、道路工事など、屋外現場は仕事にならない。雨が降るとアウトドアのイベントや屋外スポーツがほとんど中止になってしまい、室内での暇つぶしを考えてしまいます。

雨が降っていいことってなんだろう。「豊作」「相合傘ができる」「部屋の模様替えや、思う存分に部屋の掃除や片付けができる」「撮り溜めしてあったビデオがゆっくり見られる」「ほこり被った草花がきれいになる」「仕事で疲れたお父さんが家でゆっくりくつろげる」「水不足解消」。考えてみるとたくさんありますね。徹夜麻雀した翌朝などもカンカン照りより小雨が降っていた方がホッとしたり。

私はけっこう雨は好きな方で(これを言うと「お前変わっているな、根暗

か?それともオタク?)なんて言われる)、嵐などのいわゆる荒天も嫌いではありません。なぜなら「雨」は、行動が限られるから落ち着く。屋内娯楽に徹底できる。小雨の中傘をささずに歩いてみるのも意外に気持ちいいもの。さらに「荒天」の場合は家の温もりとありがたさに改めて気付かされる。また、荒天後の静けさもなかなかいい。雨が嫌いな人でも、「嵐」が去った後の晴天の爽快さは感じたことがあるでしょう。

私は少しぐらいの雨では傘を持っていてもささないことがあります。傘を買う時毎回迷うこと、それは値段。私はよく傘を忘れます。出かけるとき雨が降っていて、帰りにやんでいる時など必ず忘れます。「安物で大事にしないからかな?」と考えて数万円という高価な傘を買ったことがありました。けれどやはり2度目の使用時、忘れてしまった。値段ではなかったのです。

子供の頃、学校が終わったら家にランドセルを放り投げ、すぐに外に遊びに行きました。野球、サッカー、缶蹴り、馬乗り、鬼ごっこ、毎日動き回りました。そして雨が降った日は、しかたなく家の中でトランプをしました。この「しかたなく」が成長するにつれて徐々に「楽しみ」に変わってきたような気がします。「今日はおまえの家でゲーム大会だ!」「明日サッカーができなかったら釣りをしよう!」……「雨」を前向きに捉えるようになったわけです。

雨が降り続き、屋外スポーツがほとんど中止になってしまう「梅雨」、すこしだけ憂鬱になるのは否めませんが、雨や霧にしっかりと濡れたツツジの葉や紫陽花の花びらの清涼感は、憂鬱になりそうな気分を洗い流してくれる。そして、「梅雨」が明けたときの太陽は一年中でいちばん輝いて見えます。みなさんは今年の梅雨、どう過ごしますか。