

# SUDO NEWS

Vol. 24 2007年5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

五月の季節、みなさまいかがお過ごしでしょうか。引越のオンシーズンが過ぎ、賃貸業界は比較的落ち着いた様子を見せています。相変わらず地域差はありますが、昨年度は全体に空室率が低い傾向にあり、僅かですが賃貸業界も景気回復の兆しを感じました。

昨年6月の道路交通法改正により、時間貸し駐車場の利用者が急増しています。仕事先や昼食時に、駐車場を探してもいたるところ「満車」の表示です。料金相場は、都内で昼間1時間300円～800円。工事関係車両が昼間一日駐車場を利用すると料金が2,400円から6,400円、そのため数週間を要するリフォーム工事では駐車場料金だけで10万円単位になり、工事代金に駐車場料金が加算されるようになりました。作業内容に拘らず、また短時間でも必ず駐車場に停めて作業をするようになりましたので、今後は駐車場の有無が工事代金に影響して来ます。建物に来客用駐車場や工事車両用駐車場、空駐車場があれば

できうる限り利用し、あるいは、賃貸中の駐車場でも日中空いていれば利用させて頂くことで工事代金を抑えられます。



また、昨今材料の値上がりも工事代金に影響しています。平行して賃料等の賃貸条件も上昇すれば、収支のバランスが崩れなくてよいのですが、景気回復傾向であっても現状を見る限りでは、住居賃料の上昇はしばらく後廻しになりそうです。当社としては極力収支バランスを崩さないよう努力してゆきたいと思えます。

消防関係の指導や法律が厳しくなり、従来の消防法の規定に加えて、「一定の防火対象物の管理について権限を有する者は、建物の構造や収容人員に対して防火管理者を選任しなければならず、また、防火対象物点検資格者に防火管理上必要な業務等について点検させ、その結果を消防機関に報告しなければならない」ということになりました。

また、消防法により東京都では平成22年4月1日から既存住宅に住宅用火災警報器の設置が義務付けられます。※各市町村の火災予防条例により適用時期が異なりますので右記参照してください。今のところ罰則規定はないようですが、「アスベスト」や「耐震強度」と同様に、将来的には罰則が考えられます。また、設置の有無で成約率に影響が出てくる可能性もあり

ます。但し、「警報器設置が義務付けられましたから…」など、強引な訪問販売や詐欺まがいなことを言って売りつけるケースもありますので充分にご注意ください。その際は「管理会社に任せてありますので」と、はっきりお断りください。

平成23年に開始されるデジタル放送、アンテナやアダプター等、貸主側は様々な環境を整える必要が出て来ます。「火災警報器の設置」と「デジタル放送開始」、いずれも「かけこみ申込」が予想されます。そのため開始直前ではスムーズに対応できなくなる可能性がありますので、「種類」や「取付け方法」を比較検討し、余裕をもってオーナーの皆さまにご提案させていただきたいと考えております。

### 火災警報器 既存住宅への設置義務開始日

都道府県	設置義務開始日	対象地域
東京都	平成22年4月1日	千葉市・鎌倉市・市川市・船橋市・木更津市・成田市・神崎市・旭市・習志野市・流山市・浦安市・袖ヶ浦市・栄町・匝瑳市・横芝光町・東金市・九十九里町・大網白里町・山武市・芝山町・香取市・東庄町・多古町・佐倉市・八街市・酒々井町・印西市・白井市・印旛村・本埜村・勝浦市・大多喜町・御宿町・いすみ市
神奈川県	平成23年6月1日	千葉県
埼玉県	平成20年6月1日	さいたま市・行田市を除く県内市町村
埼玉県	平成21年6月1日	さいたま市
埼玉県	平成23年6月1日	行田市
千葉県	平成20年6月2日	松戸市・野田市・柏市・市原市・八千代市・鎌ヶ谷市・君津市・富津市・四街道市・富里市・館山市・鴨川市・南房総市・館南町・茂原市・一宮町・睦沢町・長生村・白子町・長柄町・長南町
千葉県	平成19年10月2日	我孫子市

## 2007年4月8日、おかげさまで25周年を迎えました

当社は1982年の設立以来25年間、資産運営のパートナーとして、賃貸マンション・アパートの企画から入居者の募集・管理までトータルにサポートしています。また、「賃貸管理会社」として、「入居者管理」というソフト面、「建物管理(メンテナンス)」というハード面、その他賃貸事業に関わるあらゆる業務を代行しています。その中心的役割を果す賃貸事業部は、メンテナンス部、工事部、設計部、不動産部(売買部)と連携して賃貸経営をさまざまな角度から検討しご提案いたします。建物管理を行うメンテナンス部、リフォームを行う工事部とは密に連絡を取り合い、「素早い対応」

と「効率」を優先し、24時間緊急サービスを設け対応しています。その他、資産運営と管理業務にとっても重要な「損害保険代理業務」、昨今注目されている「セキュリティ関連」も取り扱っています。

貸主側借主側双方とも、不動産会社を選ぶポイントとしては「担当者が親切で礼儀正しく、対応が迅速で丁寧、そして知識が豊富」ということが一番だそうです。当社社員も管理会社のプロとしてさらなる向上を目指し、管理物件をきちんと管理することはもちろんのこと、今年度は新規物件の取引を強化し会社としてのスキルアップを図りたいと考えております。

賃貸経営をご計画の方、賃貸経営でお悩みの方、空室でお困りの方を是非ご紹介ください。長年培ったノウハウとオーナーのご希望に合わせて選べる「トラスト・マネジメントシステム」で賃貸経営を全面的にサポートし、オーナーにとっては「**効率の良いマンション経営**」を、住む人にとっては「**快適なマンションライフ**」をご提供いたします。

よろしく  
お願い  
いたします

賃貸事業部  
スタッフを  
代表して



SUDO はひと部屋から 24時間賃貸管理いたします



## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情 ~ 成約率を高める商品 ~

既存建物の空室について、競争力を高めるためにハード面でできることは「室内をきちんとリフォームする」「付帯設備を充実させる」「共用部分をよりきれいにする」等。これから計画する場合は、前号でもお話したようにしっかりとしたコンセプトのもとにプランニングを行うことが大事です。

また、ソフト面での空室対策としては、「賃料、敷金、礼金など募集条件を緩和する」「ペット、性別、事務所相談など、入居者条件を緩和する」が考えられます。賃料を下げるか、一時金(敷金礼金)を下げるかは迷うところです。賃料を下げる方法が一番効果的ですが、契約中の他部屋の賃料にも影響を及ぼすため全体的に収支が悪化し、修正するには長い年月を要します。

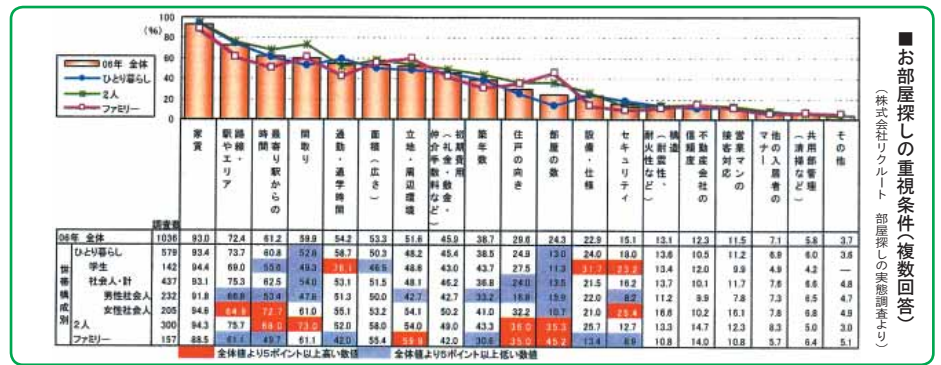
最近、金融業界から賃貸業界へさまざまな商品が持ち込まれています。貸主側にメリットのある商品と借主側にメリットのある商品、また双方共にメリットのあるものもあります。借主向けの商品として、まずは「集金代行」、これは借主の銀行口座から賃料相当額を引落とし、貸主の口座へ送金するというもので、従来の自動引落より料金が安いというメリットがあります。次に「クレジットカード支払」、これはクレジットで物を買ったときと同じように借主のカードにポイントが貯まるというメリットがありますが、借主に代わり

保証会社が賃料を支払うため、滞納がなく貸主側にとってもメリットがあります。

「保証人代行」、これは以前もご説明いたしました。契約時に借主が保証会社に一定の金額を払い連帯保証人を依頼するシステムで、貸主借主双方のための商品と言えます。さらに「契約金立替サービス」というものも登場しています。これは専門会社が敷金、礼金、更新料などを借主に代わり貸主に立替払いし、借主は毎月の賃料にプラスして立替金を分割で支払うというものです。借主は「賃料100,000万円、敷金2ヶ月、礼金2ヶ月」(一時金は多くても毎月の支払いが少ない)、または「賃料114,000円、敷金0礼金0」(毎月の支払いは多くても一時金が少ない)のいずれか好きな方を選べます。後者はデパートで分割にて物を買う、あるいはローンでクルマを

購入することと同様の考え方でしょう。引越の際は、契約金以外に引越代、家具の購入などお金が掛かります。貯蓄のある方は両方の支払いが可能でも、片方の貯蓄しかない人、両方支払えるが蓄えを残しておきたい人は後者を選べます。これは比較的家賃帯が低く、若い世代に対するサービスと思われるかもしれませんが、いずれにしても選択できるということはターゲットが広がるのは確かなことです。貸主側には「契約金がない人は将来的に不安」という懸念もあると思われれますが、そこは申込者の審査をしっかりと行えば問題ないでしょう。

「損害保険」や「滞納保証」など、貸主側に対する商品が先行する中、保証人制度や家賃・契約金の支払方法など、借主に対する商品も増えているということが言えます。



## 売マンションのご案内

### ワイルドハイム 602

【価格】

1,590万円

★主要ターミナル「池袋」駅  
徒歩10分の立地  
収益物件としても最適!!

所在地/豊島区東池袋3-9-15  
交通/JR山手線「池袋」駅徒歩10分  
間取/2DK  
建物構造/鉄筋コンクリート造  
陸屋根地下1階付8階建  
土地権利/所有権  
専有面積/34.37㎡(約10.39坪)登記簿面積  
築年数/昭和56年10月築 総戸数/20戸  
施工会社/宮越建設(株) 管理形態/全部委託  
管理会社/㈱アール・エス・シー 管理方式/巡回  
現況/空室 駐車場/無  
管理費/16,270円 積立金/6,910円  
引渡日/相談

### ライオンズマンション桶川105

【価格】

1,200万円

★静かな住環境  
★開放感あふれる専用庭  
★東南角部屋で陽当り良好

所在地/埼玉県桶川市鴨川1-8-13  
交通/JR高崎線「桶川」駅徒歩9分  
間取/2SLDK  
建物構造/鉄筋コンクリート造  
ルーフィング葺6階建  
土地権利/所有権  
専有面積/56.67㎡(約18.05坪)壁芯  
築年数/平成3年10月築 総戸数/40戸  
施工会社/商藤工業(株) 管理形態/全部委託  
管理会社/大京管理(株) 管理方式/日勤  
現況/空室 駐車場/空  
管理費/15,300円 専用庭使用料/1,490円  
積立金/17,900円 引渡日/相談

注) 仲介物件のため規定の手数料がかかります。  
売却済み場合はご了承ください。

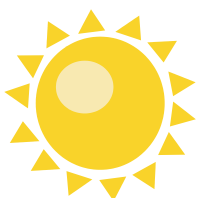
お問い合わせ(不動産部直通)  
担当/岡田・山下・前田

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

## 太陽光発電



地球温暖化対策が言われて久しいですが、多くの方が節水・節電等に取り組まれていると思います。昨年、マンションのオーナー様より「屋上に太陽光発電を設けたら共用電気に使えますか？」との質問を受け、太陽光発電の設置費用について調べる機会がありました。

まず、屋上の広さから可能な発電量と、設置費・メンテナンス費+附帯工事費(防水補修・基礎・補強・配線等)を算出します。そこから補助金(10kw以上の場合)と20年分の発電量を電気使用料に換算し、差引いたものを環境貢献投資金額というそうですが、現状では費用対効果が低すぎるため設置するにはいたりませんでした。一戸建てや工場などとは違い、採算が合うケースは少ないようです。

しかし、自家発電装置を設置すれば災害時の停電に対応できるというメリットもあります。性能が良くなり、共同住宅でも採算がとれるような満足のいくシステムができればと願います。今後、工事部では新築やリフォームの際に機能性・デザイン性だけでなく環境に優しい建築資材という観点も加えてご提案させていただきたいと思います。

工事部 猪股

## プロから学んだこと

私の自家用車は買ってから11年目、休日には、エンジン音の微妙な変化に気をくばりながらのドライブ。先日、ある機関が気になって点検のため正規ディーラーに持ち込みました。そして後日、提示された見積金額に驚きました。古い車なので、それなりに覚悟はしていましたが…その日は悶々としながら家路に着きました。

それから数日後、専門誌のページをめくっていると、あるプロショップが目止まり電話をしてみると、「一度車を見せてください」との返答。見てもらうと、「この車は生きの長い車で、定期的なメンテナンスを心がけていれば30万キロ以上走りますよ」とのこと。「オイルは補充しながら乗ればいいし、



部品交換は重要なところ以外は少しずつやっていきましょう」とアドバイスを受けました。説明も解りやすく見積も良心的、長く付き合えるパートナーが見つかり、愛車を長く乗り続ける自信ができました。

後で知ったのですが、その店は正規ディーラーでも直せないような車両が持ち込まれる、まさにプロショップでした。さらに驚いたのは車を引き取った時にピカピカに洗車してあったことです。

メンテナンスは不動産においてもとても重要です。「修理か交換か」「リフォームか建替か」「賃貸か売買か」など、「お客様の希望に沿った提案」を今回の一件で学んだような気がします。不動産と動産、異なる部分もありますが、私も不動産を通して良さアドバイスができるよう日々努めてゆきたいと思います。

不動産部 山下

## もったいない

私の実家である福島は、自然が豊かでとても美しい所です。冬には白鳥が近くの川に飛来し、春にはあたり一面桜の花が咲き、夏は緑一色でセミの音が…。秋には大きな山々が赤や黄色やオレンジに紅葉します。そして季節を問わず広がる大きな青空や夜空、夕空、それはもう圧巻です。でも住んでいる人にとっては日常の普通の風景、中には「こんな田舎はいやだなあ」と言う人もいます。今都会に住んでいる私は「なんてもったいないことこの！」とっと思っています。



システム管理部 佐川

## そうじ力

最近ベストセラーになったそうじ力の本を読み、冒頭の一文に衝撃を受けました。『あなたの部屋はあなた自身です。』つまり自分の人生は自分の部屋そのものを現しているということです。「そうじ力」とは、単なるお掃除ではなく、掃除をすることによって悩みや問題の解決、仕事の成功、夢が叶うなど、自分自身の輝きを生み出してくれるパワーを示唆しています。

自分の部屋を見渡すと、とても残念

なことに、慌ただしい毎日の産物が散乱していました。雑誌やガラクタが覆いかぶさった机、本以外の物が紛れ込んでいる本棚。すぐに窓を全開にして換気をし、必要のないものを捨て始めました。それまでの部屋の片付けは来客がある時や年末にしか念入りに行わなかったのですが、その日は丸一日かけてただひたすら無心でゴミを捨て部屋中を磨き、そして整理整頓に全力を注ぎ込みました。ある程度部屋がすっきりすると、同時に心までも洗われたような気がしまし

た。それはスポーツをして汗をかいた後のスカッとした爽快感に似ていて、そして何か新しいことを始めたいようなウキウキとした衝動に駆られました。

今、何かに行き詰っていたり悩みごとを抱えたりしている方、ひとまず快適な部屋づくりを試みてはいかがでしょうか。そうじをしている最中にももしかしたら解決策が生まれてくるかもしれません。

システム管理部 岡本



今回は、当社管理物件オーナーの藤尾様が昭和47年から経営されている九段南のお蕎麦屋さん「更科」をご紹介します。恒例のスタッフコミュニケーションを兼ねて先日食事をしました。

私たちが到着した19時頃、食事の人や飲んでる人たちが満席。ビールを注

文して、おつまみは店主が予算に合わせて料理を出してくれるという「おまかせ」にしたのですが、メニューの多さに驚き。特に自家製ポテトサラダ、特製冷やっこ、若鶏の唐揚げは群を抜いていて、ご近所で評判がいいのも納得です。おに出してくれる「おそば」、私たちは一緒にうどんもいただきましたが、双方共コシがあり喉越しもよくつゆも辛めで、大満足。お代りをしてしまいました。「焼酎のそば湯割り」を注文するお客様が多くみられましたが、辛口のうまい日本酒も豊富に揃っています。

次回は昼食にと思いながら店を後にしました。みなさまもぜひ足をお運びください。

「旅行が大好きで、今までに47カ国行きましたよ。」と笑顔で話すオーナーの藤尾様。

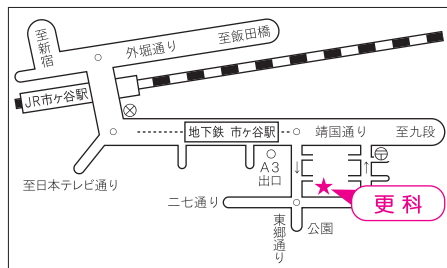


特製冷やっこのトッピングは、ミョウガ、ネギ、あげ玉、鰹節、柚子。



城内蕎麦 更科

千代田区九段南4-2-4  
有楽町線「市ヶ谷」駅  
徒歩3分  
電話：03-3261-3615  
営業時間：  
平日 AM11:00~PM9:00  
土曜 AM11:00~PM8:00  
(日曜定休)



COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

エイプリルフール

4月1日から一ヶ月、今回の話題はタイムリーでなかったような…恐縮です。

西洋の習慣で公然とうそをつき、人をおかすのが良いとされる日。…4月1日の万愚節 (All Fools' Day) のいたづらでかつがれた人。イギリスではかついだ人がかつがれた人に向かって April fool! という。

夢の話、想像の世界、非常識な話やありえない話、なんでもOK。このイベントに全く興味の無い人も、いやそれどころか否定する人も多い事でしょう。日本ではタブーかもしれませんが、イギリスでは国王まで登場させ遊んでしまうという話しを耳にしたことがあります。AFに対する歴史と評価があり、それに国民性も日本とは違うのでしょうか。日本であまり流行らない理由は、AFには「バレンタインデー」「ホワイトデー」や「クリスマス」のようにプレゼントの習慣が無く、また「ハロウィン」のようなグッズも無く、「土用の日」のうなぎや「端午の節句」の菖蒲のような対象物もなく、かといって正月や節分のような節目でもなく、縁

起物でもなく、あくまで「こころの遊び」だけだからなのかもしれません。されど「楽しいイベント」だから今でもこの習慣が続いているのも事実です。

かつての日本のドッキリカメラやイタリアのイタズラ番組では、ネタを明かした後、仕掛けられた人が笑ってしまうケースと、怒ってしまうケースがありますが、ジョークをジョークとして楽しむ人、洒落を洒落と理解する人、さまざまです。許せるか許せないかは内容と程度の問題でしょう。しかし、騙さなければ目的は達成できません。「皮肉がキツ過ぎる」「ブラック過ぎる」「誰かを愚弄する話」はNG。最後に「くすっ」と笑えるものもいいですが…。

先月、エイプリルフールという春風がやってきて、少しの間私の傍に停滞し、そして僅かな思いを残し帰って来ました。今年の内容は…???まだ発表できませんが、2年程前は…「自分が企画する愉快的な旅」の作文に応募し

たら最優秀賞になりスカンジナビア半島一周旅行が当たったけれど、どうしても仕事で行けないので誰か欲しい人に無償で譲る話。20人くらいにメールを送って、「是非行きたいのでお願いします」「仕事を調整しますので譲って下さい」と、ホントに信じている人が数人いました。後日フォローのメールは送りましたが…。送られた方は4月1日にメールを見るとは限らないため余計信じてしまうようです。他に、騙されたふりをする人、あきれている人、さまざまです。

私は毎年このイベントを楽しんでいます。内容によっては友人知人が減ってしまうリスクがありますが、「おもしろいやつだなあ」と、より親密になれるケースもあります。可能性はどちらにも働きます。確かに、何もしなければ私の評判は、悪くも良くもなりません。しかし、私の周りにひとりでも…笑ってくれる人や楽しんでくれる人、息抜きになった人がいる限り、私はこれからも続けて行くつもりです。