

SUDO NEWS

Vol. 28 2008年4月26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

今年も新緑のシーズン到来!ドライブやお出掛けに最適な季節です。この時期には室内もカーテンやカバーなどを取替えてリフレッシュしたくなります。

日本では暮れの寒い時期に大掃除をする習慣がありますが、アメリカでは春にスプリング・クリーニングと言われる大掃除や不要品の処分(リムービングクラッター)をする人が多いそうです。寒くも暑くもないこの時期は窓を開けて新鮮な空気を取り入れながら掃除が出来ますので、大掃除に適していると言えます。

現在引越シーズンが過ぎて落ち着きを見せていますが、先日、お客様から「今はよい物件がありませんよね」と質問を受けました。確かにこの時期は募集物件の数は減りますが、探している人の数も減るため競争率は変わりません。また、よい物件から決ってしまうわけではなく、3月下旬から4月にかけて空室になった希少物件もあり、また就職や転職のため申込されていた方が、事情でキャンセルすることも珍しいことではありません。

最近、年金代わりに賃貸経営をお考えの

方が増えていますが、共同住宅では大規模修繕が出来ず問題になるケースがしばしばあります。理由はたくさん費用がかかるため、きちんと事業収支計画を立て、修繕費を積立てていけば問題は発生しません。支出(経費)をきちんと算出していないケースがかなり多いようです。収支がよいから事業をスタートしたはずが、「こんなはずではなかった」ということになりかねません。築年数が経過すると設備の交換、防水工事、外装工事、給排水管工事が必要になります。工事代を金融機関から借入れすることも可能ですが事前対策をして望みたいところです。

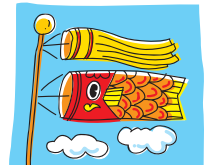
これからの賃貸経営において重要なことは、「空室が決らないから何とかしよう」「設備が故障したから修繕しよう」「共用廊下が汚れたから掃除しよう」という事後対応ではなく、事前対策いわゆる予防管理が必要です。人は切羽詰らないと行動に移せないこともあります。試験前の一夜漬けのような本人だけの問題であればよいのですが、共同住宅にはたくさんの方が住んでいます。また事業として賃貸経営をしている

以上、貸す側には「みなさんが安心して暮らせる環境を提供する責任」があります。

入居者ニーズに合わせるために、古くなって決りにくい部屋の間取や設備を交換して貸出しているのをよく見かけます。この場合も、しばらく募集した後に決らないからリノベーションするのではなく、事前にプランニングしておけば、退室後即工事に着手でき、結果的に空期間が短くて済みます。

私たちの仕事は、事業収支を良くしてオーナーさまに安心して賃貸経営をしていただくことです。「費用がかかります」「積立てておきましょう」という言葉は、時として言いつらくもあります。しかし一時的に収支バランスが崩れても長期的に見て良いことは言わなくてはなりません。

予想できるものは対応策を施しておき、トラブルを防止する契約体制、トラブルが起こったときにスムーズに解決できる管理体制を普段から整えておくことが重要だと思います。



新築アパートのご紹介 Felice Vita (フェリーチェ ヴィータ)

長年当社で管理させていただいておりましたが、間取りや設備が最近の需要に沿わなくなり、また、老朽化も進んでいたため、オーナーの伊佐山様のご意向により今春建替えしました「Felice Vita」をご紹介します。

立地は閑静な住宅地。しかしフットワークもバツグンで、東急大井町線「北千束」駅徒歩5分、東急目黒線「大岡山」駅徒歩7分と2線2駅利用可。2階建1Kタイプ6戸。

全室明るめ色のフローリング、壁はオフホワイトにするなど、清潔感のある仕様。また付帯設備もシングルタイプに必要なものはほとんど設置。贅沢な二口ガスキッチン、室内洗濯機置場、浴室換気乾燥機、冷暖房、ハンドシャワー付洗面化粧台、暖房便

座洗浄器付トイレ。また、女性入居者を想定してアパートでは珍しいテレビモニター付インターホンを取り付けました。各部屋の収納は1間半以上ありシングルには十分な広さをご用意しました。申込みも順調で、完成までに6戸すべて成約となりました。

当社で施工したため、将来発生する設

備の修繕やリフォームも効率よく行えると思います。

オーナーのお住まいはアパートと離れているため、入居者管理だけでなく家賃管理も行う委託契約をさせていただきました。

これから、賃貸事業部と工事が連携して管理業務を遂行して参りたいと思います。



建物外観と、担当いたしました工事部社員。

Felice Vita

新築

所在地：大田区北千束2-51-16

構造：木造2階建

総戸数：6戸、賃貸6戸

完成：平成20年4月上旬



テレビ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 ~ 入居者退去の動向と長期入居の工夫 ~

今回は入居者の退去に関わるアンケート結果をもとにお話したいと思います。

まず図1をご覧ください。退去理由の1位は「転勤による引越」、2位「自宅購入」、3位「結婚による住み換え」、4位「家族構成の変化」、この4位までが大部分を占めており、ここ数年このバランスはあまり変化しておりません。また、賃料、立地、設備、管理など、物件に不満を持ち退去される方が年々増加しており、残念ながら当社の管理物件においてもこの傾向は見受けられます。立地の不満以外はご連絡をいただければ対処できることも多いのですが、申し出ずに退去してしまうケースも少なからずあるのが現状です。貸す側もできるだけ入居者とコミュニケーションを取り、入居者意識を把握し解決策を見出すことが大切です。

次のアンケートは、現在入居中の30～40代の住み換え意識調査(図2)です。10人中6～7人は引越を考えています。『今住んでいる家の不満は?』(図3)の問いの1位は「狭い」、2位「使いづらい間取」、3位「駅から遠い」、4位「老朽化している」と続きます。特に不満はないという回答は約2割でした。

2年前のSUDO NEWS「更新と部屋探し」でも触れましたが、更新時に解約する人が増えています。引越を考えてはいるが躊躇している人の多くは契約金と引越代金などの出費を懸念しています。更新するか

どうかのポイントには更新料の存在がありますが、更新後に引越するよりは更新前のほうが更新料の分を節約できるという考え方もできます。いずれにせよ更新時期が引越をする機会になっているのは事実です。

一昔前は入居者入替の際に室内のチェックが出来、また次の入居者も決まりやすく、加えて賃料値上げが可能なため適度な入替は良いという見方が主流でしたが、今はリフォーム費用の大半をオーナーが負担し、賃料も上げられず、また募集してもすぐには入居者が見つからないのが現状です。

そのような中では、転勤などやむを得ない場合は別として、当面は解約を避け長期間住んでいただくことが重要になってきています。そのために更新時に入居者へクオカードを配布、設備の交換やクロス貼替、中には更新料を免除するオーナーもいらっしゃいます。いずれも入居期間をすこしでも長くするために、入居者にメリットがある取組みを積極的に取り入れているのです。

ほとんどの入居者は物件が気に入って住み始めたのです。しかし、近隣環境、買い物、飲食店の状況、隣人との関係など、実際に住んで初めて分かることもあります。物件の性質上どうにもならないこともありますが、入居期間が長くなるように対応可能な問題を解決してゆくののが得策です。他には、設備の故障や騒音の問題など、要望やク

レームに迅速に対応することも入居の長期化に繋がります。また、夜間のライトアップや共用部分に癒しの空間など、プラスαのサービスを行うことも重要です。

建物や部屋のハード面、契約やクレーム対応のソフト面、いずれも入居者の満足を得られるようにしてゆくことで長期入居者が確保できると考えており、引続き、サービスの向上をめざして業務に取り組んでいきたいと思っています。

図1 退去の理由(上位3つまで選択可)

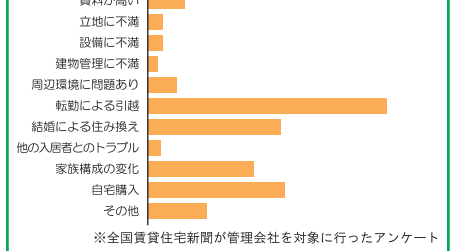


図2 あなたは今「住み替え」を検討していますか

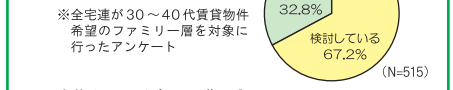
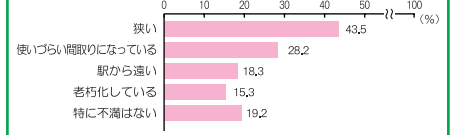


図3 今住んでいる家の不満は?



※年別、地域別では、全体の回答傾向と同様の回答が見られ年代による特性は見られない。
 ※職業別では、「特に不満はない」という回答以外は全体の回答傾向に近い回答内容になっている。「公務員」「経営者・役員」は、「特に不満はない」への回答率が全体の値よりも高い。

売買物件のご案内

特選マンション

ソフィア六本木	南青山コンド	ロイヤルステージ菊川	セーシェル恵比寿
価格: 2,400万円 オーナーチェンジ 1Room	価格: 2,800万円 現状空室 2LDK	価格: 2,790万円 現状空室 2LDK	価格: 4,380万円 現状空室 1LDK
◎東京ミッドタウン ◎六本木ヒルズ ◎国立新美術館 徒歩圏内	◎3路線の好立地 ◎環境良好 ◎賃貸経営にも最適!!	◎外観タイル貼り ◎オートロック ◎エレベーター ★ペット飼育可能★	◎オートロック ◎宅配ロッカー ◎ダブルロック ◎平成15年築 ★ペット飼育可能★
日比谷線「六本木」駅 徒歩2分	半蔵門・銀座・大江戸線 「青山一丁目」駅 徒歩5分	都営新宿線「菊川」駅 徒歩2分	JR山手線「恵比寿」駅 徒歩7分



皆様からの情報をお待ちしています！

査定

お客様から不動産の売却依頼があると、まず現地を確認し査定書を作成いたします。案件は一戸建て・土地・分譲マンション・一棟のマンション、アパートなどさまざま。査定する際は近隣の販売事例、成約事例など参考にしますが、事例だけに惑わされない相場観（物件の特殊性や売主の希望、取引時期）も重要なポイントです。

売却依頼の際はできるだけ高く売り、購入依頼の場合は安く良い物件を紹介したいと思っております。しかし、取引とは価格に対する相反した売主と買主の希望を取りまとめることであり、そこには駆け引きも存在するため常にフレキシブルに対応しなければなりません。

売却する理由は「相続」「買換え」「換金」「所有していることが煩わしい」などさまざま

ですが、その理由によって査定価格が異なる場合があります。また、総合的に判断し、「今は売り時でない」「所有していた方が得策です」というアドバイスもしなくてはなりません。今後もお客様に適切なご提案ができるよう日々努力して参りたいと思います。

不動産部 山下



心機一転！

この時期は、入社や入学の頃の気持を思い出します。

新緑を眺めながら、今年度も気持新たに頑張ろう!!! 英語を喋れるようになるう! スポーツも毎日しよう! などなど思い浮かべ計画表を作成します。具体的には…英単語一日50、毎日1時間走る、毎日自炊するなど。一週間から長くて一ヶ月位は続くのですが、毎年三日坊主になってしまいます。ある本によると、新しく何かを始める時、つまり0から1を作る時は、1から2を作る時の何倍ものエネルギーが必要なので、始めの1ヶ月は思った事の半分出来れば上出来なのだそう。三日坊主にならないようにする為には、無理な目標を立てず、たとえ小さな目標で

も、何度も達成感を得ていく事が大事なのだそうです。今年こそ「継続は力なり」を実感したいと思います。

システム管理部 佐川

体内時計

ゴールデンウィーク中、海外旅行にお出かけの方も多と思いますが、つき物なのが『時差ぼけ』です。つまり『体内時計』が乱れて、睡眠障害、消化器の不調、めまいなどの症状が起きてしまうことです。

最新の研究によると体内時計のサイクルは24時間10分だそうです。通常は毎朝起きた時にこの10分のズレを調整して自然に生活しているのですが、中には上手くリセット出来ない人もいますので、時差ぼけにも有

効な体内時計リセット法をご紹介します。

①起床後2時間以内に20分～30分朝陽を浴びる。曇っていても大丈夫ですが午後には浴びる光にリセット効果はありません。②起床後、活動状態に移り易くするために軽めの運動と食事をする。朝食はエネルギーに変わりやすい肉系タンパク質が良い。③寝室は東か南向きにし、朝陽を浴びて目が覚めるようにする。④深い眠り（ノンレム睡眠）と浅い眠り（レム睡眠）、この2種類の睡眠1セットの周期は平均90分ですので、90分の倍数時間で起床する。

体内時計をリセットして心身共に気持ちよく毎日をスタートしたいと思

システム管理部 坂野



民事裁判は公平？

その裁判には、最初から不条理さを感じていた。5回更新している常習滞納者、ゆえに前回の更新の際、連帯保証人の変更を条件とした。しかし、しばらくするとまた家賃滞納が始まり、ある日突然「部屋に不具合があるが、修理してくれない。」と、弁護士をたて損害賠償を要求してきた。当社も賃貸人も寝耳に水。過去の不備はその都度直ちに修理している。



次は「未納家賃は損害賠償金と相殺してくれ」と内容証明郵便を送ってきた。賃貸人と協議して「滞納賃料の支払」と「信頼関係の破壊」を理由に明渡しを求める訴訟を提起した。

裁判第1回は、相手弁護士の「原告の請求を棄却する、理由は次回提出。」で終了。第2回は、相手弁護士が内容証明と同じ事を主張して終了。相手は裁判を引き延ばして、追い出されないようにしている。進行の鈍さに苛立つが、裁判は感情的になってはいけない。

第3回、裁判官は進行を法廷から裁

判官室での準備手続に移す。ここでは和解の話し合いがなされる事が多いが、相手弁護士は和解を断った。裁判官は、両弁護士にどう進行するかを尋ねる。相手弁護士は、損害賠償請求の対象になる事実を証明できないため、裁判自体をうやむやにする作戦を取っている。この時、相手の損害賠償請求を棄却する上申のチャンスがあったと思うが、裁判は証人尋問へと進行して行く。第4回、双方の証人が決定し次回は証人陳述…。もうしばらくかかりそうだ…。

システム管理部 小林

京王線「笹塚」駅から徒歩1分、当社で管理させていただいております「JOYビル」2階、焼肉『游园』をご紹介します。

扉を開けると落ち着いた内装にやわらかな間接照明、流れているのはクラシック音楽、焼肉店というよりフレンチレストランのような雰囲気。ジャケットスーツのオーナーの奥様に優しく迎えていただきました。



渋谷区笹塚1-21-11 JOYビル 2F
電話：03-3469-7081
営業時間：
月～金 11:00～14:00 (ランチ)
17:00～24:30 (L.O. 23:30)
土日祝祭 17:00～24:30 (L.O. 23:30)
定休日：第1・3月曜

霜降りカルビ、肉厚ホルモンはとろける美味しさ、タン塩、塩ハラミもやわらかでまるやか。どれも上質な肉特有の旨味に思わず頬がゆるみ、おいしさの源は焼肉歴50年のベテランご主人にあると思えました。

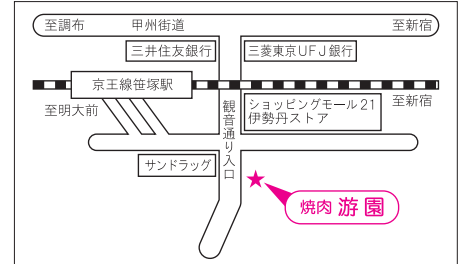
肉刺、レバ刺、サラダも新鮮。冷麺、石焼ピビンバなど麺類やご飯ものも味と量に大満足。ほうじ茶でホッと一息ついた後は、ウェハース添え抹茶とバニラのアイスクリームのサービス。

おいしいお肉と優しい奥様に会うために、遠方からご来店の常連様が多いのも納得でした。焼肉店といえば賑やかなイメージですが、ゆったりとお食事を楽しみたい方、游园に一度足を運んでみては如何でしょうか。

▼レバ刺のつけダレはシヨウガ醤油、ニンニク醤油、塩ゴマ油。3つの味を変えながら楽しめる。



▲牛刺。冷凍していない赤身の肉は、柔らかいのに歯ごたえがあり、とても深い味わい。



COLUMN
COLUMN
COLUMN

四季



春には春の花が咲きます。私たちは四季があることを当然だと思っています。寒いのが苦手な私は、常夏の国の人たちがうらやましくなります。それは、寝るときに布団がいらぬ、短パンTシャツで暮らせる、洗濯物が少ない、靴下を履かなくて済むなど、面倒なことがないからです。しかし日本が常夏になることは望みません。やはり私たちは冬があるからこそ春や夏が待ち遠しくなり、暖かい季節を思いきり楽しめると思っています。

地球上には一年中裸同然で暮らしている常夏の国の人や、一年中毛皮を着ている極寒の国の人があります。これらの国にもきっと四季のようなものがあり、それなりに楽しんでいることと思います。私たちにはそれを感じることはできませんが……

初ガツオに春野菜、スイカにカキ氷、くだものに秋野菜、熱燗に鍋料理。最近では食品技術の発達により、季節に関係なくさまざまな野菜や果物を口にす

ることが出来るようになりましたが、味のないトマトや香りのないきゅうりは目を閉じて口に入れると何を食べているのかわからないことがあります。やはり季節に合ったものを食べたほうが間違いなく美味しい筈です。ファッションも四季折々で、四季がない地域の人たちに比べると4倍楽しんでいるのかも知れません。興味のない人にとっては衣類代の負担が大きくなるでしょうが……

北海道の人が冬の東京に来ると、家の中の寒さに驚くそうです。また、北欧の人から日本の方が寒いと聞いたことがあります。寒い地域の家の中はずいぶん暖かくしているようです。

東京は寒くなくても滅多に氷点下にはなりません、冬場のゲレンデはマイナス10度以下になります。しかし私は東京の方が寒く感じてしまいます。先日、青森出身の知人から教わったのですが、雪を見ると「寒い」ということを最初に視覚で感じ取り、次に肌で感じる。その時体はすでに寒さに順応し

ているのであまり寒さを感じないとか。東京は雪がないので、直接体で寒さを感じてしまうらしいのです。納得!!でした。動物と同様に人も季節の変わり目を迎えると心も体も次の季節への準備をします。すべての生物は自然に順応しているようです。

一般的に、寒い季節を「苦しみ」や「我慢の時」、暖かい季節を「楽しみ」や「発散の時」と例えています。また、春は新芽が出ることから、物事が好転することを意味します。

5月に入りすべてが鮮やかに映り、いたる所で花が咲き乱れ、鳥たちも元気に飛び回っています。そして私たちの夢も叶いそうな気持ちになります。

朝顔は数時間、桜は一週間の開花。ふたつとも私たちが好きな花です。

儂い(はかない)という字は、「人の夢」と書きます。これが日本人の心の奥底にある美学なのでしょう。また、四季は日本人の感性にも大きな影響を与えているような気がします。