

# SUDO NEWS

Vol. 37 2010年7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



2010年夏、お蔭様で今回の第37号でSUDO NEWSも初刊発行から9年目に入りました。ご笑読していただいているみなさまに心より感謝申し上げます。時折内容についてご批評を受けることもありますが、NEWSは一方通行のためあまりご感想を伺う機会がありません。どうぞ遠慮のないご指摘をお願いいたします。

ところでみなさんは土用の丑の日に今年は鰻を召し上がりましたか。土用の丑の日に鰻を食べる習慣は…江戸時代に万能学者として有名な平賀源内が、夏に売れない鰻を何とか売るために相談に来た鰻屋に、「丑の日に『う』の字が附く物を食べると夏負けしない」という民間伝承からヒントを得て「本日、土用丑の日」と書いて店先に貼ることを勧めた。するとその鰻屋は大変繁盛、他の鰻屋もそれを真似るようになり、この風習が定着したという説が有力です。

パレンタインデーのチョコレート、ホワイトデーのキャンディ、8月29日の焼き肉(毎月29日も肉の日のだそうです)、これらは全

部、業界の売上アップに繋げる戦略ということは今や日本人の常識となっていますが、それを知りつつも戦略に乗ってしまう方が大半でしょう。きっかけはどれであれ消費が増え、その結果景気がよくなるのであれば私は是非乗っかりたいと思います。来年から2月13日を不動産の日ということにして「この日に不動産に関する契約をすると良いことがある」とでもしましょうか。

さて、2009年夏を境に不動産は底値を過ぎてやや上向きになり、今年度に入りマンションの販売戸数、契約率も上昇しているようです。景気というもの、良くて悪くても数年単位の繰り返しのようです。好景気が安定して続くことは望ましいことですが、進化のためには景気変動の繰り返しが必要なのではないでしょうか。どのような時期にも大切なことは常に危機感を持ち、企業努力を惜みず、社会の変化に追随することと考えます。

将来を見据え年金代わりにアパートやマンションを購入する、いわゆる個人投資家が増えています。このような長期所有目的のオーナーの管理業務は歓迎できますが、短期所有目的のオーナーは不動産業界の活性化には有益ですが、利益を短期的

に見るため賃貸管理業務については対入居者やメンテナンスにおいて問題が残ります。

消費者保護法により管理業務が難しくなりつつあります。家賃未納者の督促に限らず、法律を誤解している人や法律を盾に保身する人、中には悪用している人も見られます。善人では損をすることを考えているでしょう。社会は人々の思いやりと譲り合いで成り立っている共同生活。共同住宅であるマンションやアパートはさらに我慢と協力も必要です。契約を守らない人や難癖を付ける人、借主による理不尽な要求が増えると言うことは、再契約を前提としない定期借家が今後は増えることになるでしょう。また、規則やマナーを守らない一部の人によって他の居住者の快適な生活が妨げられないよう我々は努力しなければなりません。

これから秋に向かって引越しをする人が増えていきます。空室を少なくすることが我々の一番の業務ですが、そのためには共用部分の日常メンテナンスはもちろんですが、定期的な大規模修繕を行うなど資産価値を減少させないこともまた大事な業務のひとつです。

## フラワー館とさくら館

取引先のご紹介により今年2月から管理させていただいているフラワー館とさくら館。フラワー館は44㎡の2DKが16戸。目の前を流れる小川に沿って遊歩道があり、となりが区立郷土博物館と区立東淵庭園。スーパーマーケットのライフは歩いて1分、その他ドラッグストア、ファミリーレストランも歩いてすぐと、住環境に恵まれています。

さくら館はフラワー館から徒歩1分、50㎡～54㎡の2LDKが12戸。カウンターキッチンで2階は屋根裏大型収納付き、光ファイバー、地上デジタル対応、追炊き機能付、全室南向きで日当たり良好。また、敷地内に駐車場があり、目の前が区立八百免公園と、こちらも住環境がとても良好です。



**フラワー館**  
所在地/足立区大谷田5-19-13  
構造/鉄筋コンクリート造4階建(タイル貼)  
戸数/16戸



**さくら館**  
所在地/足立区佐野1-2-12及び13  
構造/木造2階建  
戸数/12戸



▲眼下の遊歩道



▲区立郷土博物館

フラワー館とさくら館はいずれもファミリータイプですが、間取りと家賃が異なるため競合しません。現在、2物件とも入居者募集中ですが、早期成約を目指し幅広く活動中です。資産価値を守るべく末長く管理させていただきたいと思っております。

2部責任者:芳賀





## HOTLINE 市場と最近の動向

## 最近の賃貸事情～賃借人居住安定確保に関する法律案～

平成22年2月12日、国土交通省より、『賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立行為の規制等に関する法律』が公表されました。新聞等では「家賃督促規制法」「追い出し屋規制法」などと略されることもあります。内容は大きく3つに分かれます。

一番目は「家賃債務保証業の登録制度の創設」で、これまで法律の規制を受けなかった保証会社に登録を義務付け、契約時の書面交付や一定の財産要件の提示、帳簿の備え付けなどを定めています。少子高齢化や人間関係の希薄化等により保証会社を利用するケースが急激に増加している中で、保証会社の財政基盤の強化や経営の安定化を目的としています。

二番目は「家賃等弁済情報データベースの登録制度」で、家賃支払い状況をデータ化し賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化並びに賃貸保証制度の健全な発展と普及に寄与することを目的とします。悪質滞納者の情報を共有できれば各保証会社が負う滞納リスクを軽減でき、保証委託料の引き下げにつながると期待がある一方、将来的に入居差別の原因になるのではと懸念する声も聞かれます。

三番目は「家賃等の悪質な取立行為の禁

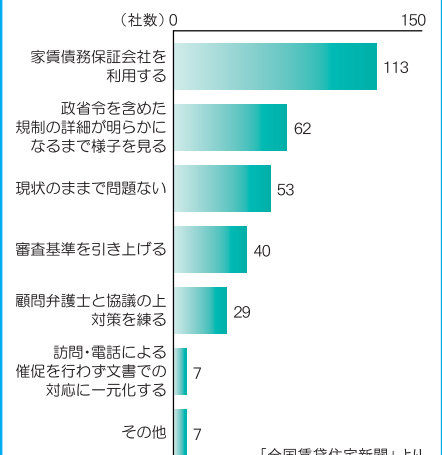
止」です。鍵交換や深夜の督促、動産の搬出等、トラブルが絶えなかったことから今回明確な規制基準が設けられました。具体的内容は現在審議中ですが「多数で押しかけの荒々しい行為や暴力的な態度の禁止」「張り紙については事務的な連絡『家賃滞納について連絡下さい』程度は許容される」「督促に不適切な時間帯は夜22時から朝6時まで」などの意見が出ています。

今回の法案は、取立行為の規制対象が保証会社だけではなく家賃の取立を受託した管理会社、さらには賃借人まで含まれる点にも注意を要し、オーナー様も家賃の取立方法によっては刑事上の罰則(2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金)を課せられることもあります。最近では理不尽な理由を付けて家賃を払わない滞納者も増えており、賃借人の優位性を盾にオーナー様や管理会社を脅迫するような例もあります。今回の家賃督促規制法はそういう悪質な借主まで保護してしまい、貸主側が法的弱者になってしまうと懸念されています。現状では、滞納者に対する訴訟から明渡しまでの期間がとても長いこと、精神的肉体的負担に加え、オーナー様の費用負担が重くなっています。悪質な取立を禁止すると同時に司法制度を短期間で円滑にできるように改善することも必要ではないでしょうか。また、

倒産などやむを得ない理由によって滞納した入居者に対しては、国や行政が居住の確保や再就職の支援を行う等の対応も望まれています。

通常国会で法案可決まで至りませんでした。参院では満場一致で可決されています。現在はまだ法律案の段階でありその内容については修正される可能性はありますが、秋の臨時国会や次回の通常国会では法制化される見通しです。今後の行方に注目するとともに、現在出されている法案を熟知し対策を考えておく必要があります。

■家賃滞納者に対する具体的な対策を考えていますか  
※複数回答可、2010年4月末にFAXで全国1005社の管理会社にアンケートを行い、195社から回答を得た結果を集計



## 売買物件のご案内

## 特選マンション

インペリアル六本木 交通：日比谷線「六本木」駅徒歩5分

コンドミニアム大森 交通：京浜東北線「大森」駅徒歩2分

## 事務所使用可

## 物件概要

所在/港区六本木5丁目 間取/ワンルーム 専有面積/33.47㎡ 所在階/4階 築年月/S57年11月  
土地権利/所有権 管理形態/全部委託(日勤) 管理費/16,100円 修繕積立金/5,000円 給湯基本料/4,000円 冷暖房基本料/7,000円 現況/空室

販売価格 **2,330万円** (税込)



賃貸経営をした場合...**高利回り!**  
想定利回り **9%** (想定賃料/月額9万円)

## 室内リフォーム済

## 物件概要

所在/大田区大森北1丁目 間取/1DK 専有面積/25.01㎡ 所在階/6階 築年月/S54年3月  
土地権利/所有権 管理形態/全部委託(日勤) 管理費/7,610円 修繕積立金/5,820円 現況/空室

販売価格 **1,200万円** (税込)



白金台の東京都庭園美術館から目黒通りを挟んだ向かいに、鉄板焼・お好焼「可らし」があります。辛子色の内装がシックな印象。カウンターにテーブル席3つのこぢんまりとしたお店は、何日も先まで予約で埋まっているそうです。

お好焼きと謳っていますが、高級感を出しているところはさすが白金台。まずは小

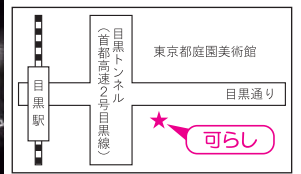


お好焼・鉄板焼  
可らし

港区白金台3-19-5 OKビル1F  
電話：03-5423-5424  
営業時間：  
PM5:30~PM10:00  
定休日：月曜日

さなブルスケッタやリゾットの薄皮春巻など、手の込んだ8品の前菜から。夏の味覚に思わず笑みがこぼれます。次は豆腐スープの山芋添え、大根サラダ、じゃがいもの明太子和え、ホタテの磯辺焼き、ぷりぷりとした有頭エビのタルタルソース、おろし玉ねぎマスタードソースで食べるヒレ肉のサイコロステーキ。ゆったりとしたリズムの中で手際よく供されるお料理に舌鼓を打ちました。そしてメインはお好焼き。これまで食べてきたお好焼きとは別格の味わいで、取材をしていることすら忘れそうでした。

ミルクプリンにフルーツ添えを頂きながら、次はいつ来ようかと話が出てしまう、そんな「可らし」さんでした。



COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

YONAGUNI、東崎と西崎



那覇からの直行便は火、水、金、日曜の一日一便、50人乗りプロペラ機。石垣島経由なら毎日便があることを知らなかった私は、火曜14:15分発の直行便に乗った。見事なまでの快晴の中、宮古島、石垣島、西表島を見下ろしながら1時間20分後に、南国の小さな与那国空港に着いた。そして西へクルマで10分程の久部良地区へ。

島を訪れた目的は海底遺跡。自然説と人工説、専門家の意見が二分されているものを自分の目で確かめたかった。人工説によると、造られた時期は推定1万年前で、3,000年前に造られたエジプトのピラミッドよりはるかに古いこととなる。また、遺跡は海の中に造られたのではなく、陸上にあったものが海面の上昇によって沈下したという。「ムー大陸」の存在を肯定。二枚岩、テラス、柱の穴、神殿、カメのレリーフ、巨人の階段と呼ばれているものがあるが、私が最も人工的だと感じたのは「水路」。一枚の岩が数メー



トルの長さにわたり幅20センチ深さ20センチに狂い無く削られているのだ。海流にせよ、風化にせよ、これは自然の産物ではない。遺跡に詳しいインストラクターに説明を受けながら船を下りた。

ダイビングは午前中で終わらせ午後からはスクーターで島を巡ることにした。私は何処の島を訪れても必ず島を一周する。その島を征服した気分になるからだ。スタートする時、レンタルショップの人の「ドクターコートの診療所をゆっくり見るなら左回りがいいですよ」とのアドバイスで「西崎(いりざき)岬」へ。

島全体が牛や馬の牧場でもあるため、道の半分は牧場の中を走る。西崎から5分も走ると、やはり牧場の洗礼。数十頭の馬が道を塞いでいた。いや、塞いでいるのではなくただ散歩しているのだ。よそ者の私は、遠慮しながらゆっくりと近づいた。馬たちが私に驚く様子は全く無く、多くの馬に私の方が怯えている。2メートルくらいまで近づくと、約束をしていたかのように馬たちはゆっくりと左右に分かれてくれた。左に緑の牧場、

右に青い海を眺めながら、いつ飛び出してくるか分からない動物を想像しながら、またしばらくスクーターを走らせた。

ドクターコートの診療所を目指していると細い道に迷い込んでしまった。通りがかりの女性に道を尋ねると、やはり沖縄、やさしく丁寧に教えてくれた。同様に診療所の管理人も歓迎してくれた。内部は隅々まで神経が行き届いた完璧なセットと小物、カルテは内容まできちんと記入されている。かなり接近して見てみたが、外観も小物もまさにその時代そのもの。映像に映らないところにも拘り、妥協を許さないドラマ制作のプロフェッショナル精神に驚かされた。そして、自然とは対照的な人工の診療所セットが自然に囲まれたこの島に完全に溶け込んでいた。

診療所を後にして槍のように海面に突き出した立神岩、牛が主人公の東崎(あがりざき)、誰もいない素朴なナンタ浜、島で一番賑やかな祖納の街を通り抜け、空港を右手に久部良の宿を目指したころは、日本最西端の夕日が沈みかけていた。