

SUDO NEWS

Vol. 43 2012年1月27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



平成24年も早ひと月が過ぎようとしていますが、本年も須藤建設及びSUDO NEWS

をどうぞよろしくお願いいたします。

昨年の大震災以降、景気が不透明感を増していますが、このような時期だからこそ一人ひとりの価値観が大切です。一人または一つの会社だけが良くなることは難しいことであり、やはり社会全体が良くなることを考えて行動すべきだと考えます。

さて、ここ数年競争力を付けるために賃貸借契約の初期費用を抑える傾向にありますが、お金をかけずに引越しできる反面、滞納者を誘致してしまうという危険性も隣り合わせです。中にはしばらく賃料を払わなくても追い出されないことを理由に、契約直後から滞納するという確信犯的な、悪質なケースもあります。すなわち、募集条件を緩和して競争力を増すということは、その分リスクも伴うことになり、今後貸す側としては入居審査がより重要となります。

初期費用減少のもうひとつしわ寄せは、仲介会社が借主から仲介手数料を徴収せずに貸主や管理会社に報酬を求めるということです。成約しやすくなるという反面、貸主は収支が逼迫し、管理会社は管理料以外に新たな収益源を求めなければなりません。昨年全体を通して契約本数に大きな変化はありませんでしたが、各管理会社の売上げが減少していることがそのことを証明しています。

次に、非賃貸派が賃貸住宅を選ばない大きな理由は「釘が打てない」「手を加えられない」などで、反対に賃貸派の要望は「部屋をカスタマイズしたい」「もっと自由に使いたい」「自分らしい部屋にしたい」「壁に棚板やフック、コートハンガーを取り付けたい」など。設備の充実に加えてカスタマイズを賃貸住宅でも可能にすれば早期成約、長期入居を促し入居率アップが図れるのではないのでしょうか。募集時のことだけでなく、入居中の修繕負担や解約時の精算、原状回復工事を合わせて考えなければなりません。そのリスク以上に借主が自分で手を加え部屋に愛着がわくことで滞納者も減り長期入居に繋が

るメリットがあるのではないかと考えます。

現在借り手市場の状態ですが賃貸派が増えているのも事実で、それを取り込むにはやはりターゲットを絞り込んだ競争力のある物件にする必要があります。しかし、過度な絞込は流行に左右されることにもなり、トレンドが変化するたびにリノベーションが必要になるリスクもあります。

コンセプトはしっかりとターゲットは幅広くという考え方も必要です。固執し偏った提案ではなく、様々な角度から分析しよりよい提案をすることが我々の大事な業務のひとつです。また、これからは物件テイストに合ったこだわりの媒体を使うことも必要でしょう。

須藤建設は本年もしっかりと現実を見つめ、良い意味で自流にそして堅実に管理業務に尽力したいと考えております。

今年は辰年、辰は振るうことを意味し草木が伸びる状態。幸福を招く善神で豊漁や海上安全を守る海神であり、竜が現れることは目出度いことの前兆といわれます。水の神様であるその竜が、水害を始め日本をあらゆる災害から守ってくれることを心から祈ります。

Azalea Garden — 新築賃貸アパート —

昨年12月中旬に完成したテラスハウス式アパート「Azalea Garden」。27年来お取引させていただいているオーナー様が豊島区千早の住宅地に建築されました。西武池袋線「東長崎」と東京メトロ有楽町線「千川」の2沿線、2駅を利用できます。

構想から5年、設計に2年、このエリアの需要と供給を徹底的に調べてプランニング

しました。コンセプトは自然に佇むよう近隣と調和し、住む人にもペットにもやさしく、安らげる家。全室間取りが異なる1LDK、また、部屋ごとにキッチンやバスルームの色を変え個性的に仕上げました。もちろんDINKSがターゲットで、カップルの住みやすさを考え一人で部屋にいる時の空間も心地よい間取り。各室、季節ごとの彩光と風通しを考慮して窓と植栽を配置。また、設備仕様に留まることなく、玄関からの動線、来訪者の目線にも配慮しました。

外観はシックなグレーに温もりのある木製のバルコニー。室内はナチュラル色の木の風合いを生かした心休まる仕上げ。

オーナー様のご意向と建物コンセプトに報いるようしっかりと管理して参りたいと思っております。



上段左から天井の高い空間、キッチン、近隣の小鳥がさえずる公園

所在地/東京都豊島区千早3-29-2

構造/木造地上2階建

完成/2011年12月

共用設備/光ファイバー、CATV、防犯カメラ

専用設備/玄関ダブルロック、各室エアコン2基、システムキッチン(ガス2口)、TVモニター付インターホン、浴室換気乾燥機、オートバス、温水洗浄器付便座

仕様/ペアガラス、全室フローリング(ペット対応)、室内洗濯機置場



建物外観



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 賃貸住宅管理業者の登録制度 ~

昨年12月施行された「賃貸住宅管理業者の登録制度」についてお話しします。

不動産会社を規制する法律には「不動産取引仲介のための宅地建物取引業法」「分譲マンションを管理するためのマンション管理の適正化の推進に関する法律」などがあります。今回施行されたのは従来規制対象ではなかった賃貸住宅管理業者のための登録制度です。賃貸住宅は住宅ストックの1/4以上(約1,340万戸)を占め、その大半は個人所有です。そしてその約8割の所有者が管理会社に委託していると言われています。つまり、賃貸アパートやマンションの多くが管理会社という事業者によって管理運営されているのです。敷金の返還や滞納者の対応など、賃貸物件にまつわる問題が増えている状況を踏まえ、トラブルを減少させる目的で管理会社の業務に一定の規則を定めたのが「賃貸住宅管理業者登録制度」です。

本制度の対象は「管理事務」を業としている場合であり、「賃貸人から委託を受けて管理する場合」と「賃貸住宅を転貸するサブリース業者」、さらに「毎月の家賃を代行して集金し保証している保証人代行会社」も含まれます。所有者が直接管理を行なう場合と、建物や設備の保守・点検業務のみの場合は対象外となります。また、居住用が前

提となり、事務所ビルや駐車場、店舗併用住宅の店舗部分については対象外です。

本制度に登録した業者に課される義務は下図のとおりです。

また、国土交通省へ年1度の報告義務もあります。具体的には管理受託の契約件数、棟数と戸数、サブリース(転貸借)の契約件数や棟数と戸数、年間の受託金額(管理報酬)、財産(預かり金)の分別管理等の状況などです。これらは国土交通省が適切に把握するほか、閲覧可能とすることにより取引関係者が管理業者を適切に選択・判断できるようにするためのもので、登録業者の経営規模や経営状況の審査が目的ではありません。あくまで賃貸人や賃借人が賃貸住宅や管理会社選択の参考にするのが目的で、国土交通省が特定の管理方法を求めるものではありません。その他、入金家賃を賃貸人ごとに勘定を明確に区分して管理しているか、預かった家賃を賃貸人に送金されるまで適切に分別して管理されているかを記載する必要があります。貸主ごとに専用口座を設けたり送金額を報告する必要はありません。

全体的には昨今の賃借人保護の流れを前提にした内容と言えますが、12月の申請分が登録されるのは4月以降の予定であり、実際に運用されるまでは不明瞭な部分が多々残ります。また本制度は任意の登録制

度であり、登録するかどうかは各管理会社の判断に委ねられ、登録しなくても管理業務を営むことは可能です。賃貸住宅の管理に関しては現在特段の法規制がないことや事業者の負担に配慮した結果、任意の登録という制度となりました。登録が特別の保証を与えるものではありませんが、「業務及び財産の分別管理等の状況」が公表されることにより事業者の信用が問われることとなります。

今後、賃貸住宅市場の供給過剰に伴って競争がますます激化し、必然的に質の良い賃貸管理が求められます。「賃貸住宅管理業者登録制度」の開設は、オーナー様にとっては管理会社選びの際の参考にすることができ、部屋を探す消費者にとっては管理会社を選別した上で賃貸物件を選ぶ際の目安になることが期待されています。

賃貸住宅管理業務処理準則(抜粋)

- 賃貸オーナーおよび借主に対する管理内容についての重要事項説明と書面交付
- 賃貸借契約更新時の書面交付
- 賃貸借終了時の敷金精算額についての書面交付(原状回復費用の算定基準や金額の内訳などを書面で交付する必要があります)
- 工事代などの金銭を借主から受領したときの賃貸オーナーに対する通知
- 賃貸人への管理事務に関する定期報告

売買物件のご案内

特選マンション

元住吉パーク・ホームズ

東急東横線「元住吉」駅 徒歩8分

大規模修繕工事済
LDK天井高約2.5M!
陽当たり・通風良好!

販売価格 **3,780万円** (非課税)



LDK(H23.7月撮影)



内見希望者
随時募集中!!

【物件概要】 所在/川崎市中原区木月3 専有面積/89.31㎡ 所在階/3階 築年月/S63年8月 土地権利/所有権
総戸数/26戸 管理形態/全部委託(巡回) 管理費/19,600円 修繕積立金/17,860円 現況/空室

資料の請求・お問い合わせは **不動産部 ☎03-3444-0012** 注) 売却済み場合はご了承下さい



皆様からの情報をお待ちしています！

ネット無料マンション

最近賃貸マンションの募集広告を見るとインターネット無料と記載されているものを多く見かけます。これは利用料金をオーナー様が負担し、入居者が料金の負担無しでインターネットを24時間利用できるマンションのことで、開通の手続きも必要なく引っ越したその日からLANケーブルを挿すだけで利用できます。プロバイダ利用料、

メールアドレスも無料で利用できるタイプもあり、通信関係の環境にとっても敏感なシングルタイプの入居者に人気で、空室対策のひとつとして最近かなり注目を集めています。

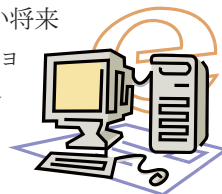
通常の手続き料金(通常1部屋4,000円～5,000円)よりも大分安く、通信会社や部屋数によって異なりますが20室くらいのマンションの場合、

1部屋当り約1,200円で利用できます。

インターネットは急速な勢いで普及しており私たちの生活には欠かせないものになっています。近い将来

「ネット無料マンション」が増えると予想しています。

賃貸事業3部 葛原



甘く見るな！雪道の運転



雪山シーズンの到来！かつて、この時期は仕事が終わってから車でグレンデ直行、日帰りによくスキーに行ったものです。しかし、残念ながら何度か事故を目撃しました。

雪道では『フロントエンジン後輪駆動(FR車)』→『四輪駆動車』→『フロントエンジン前輪駆動(FF車)』の順に事故が多く、意外に四輪駆動車も事故が多いのです。スポーツタイプに多いFR車に事故が多いのは理解できますが、四輪駆動車が多いのはスリップしにくいという安心感と運転者の自信過剰によると言われています。

雪道の運転に慣れていない人はカーブにさしかかるとブレーキを踏んでしましますが、これは返って横滑りの原因になり、横滑りが始まると焦ってまたブ

レーキをかけて、スリップ事故を起こしてしまいます。

雪道に限りませんが上り坂より下り坂がいっそう危険です。グレンデに行くには峠を越えることも多く、特に1日中日陰になっている場所では、日中でも凍結しています。また、一見凍結していないように見える道でも積もった雪の下が凍結していることも多々あります。スタッドレスタイヤでも凍結した路面ではスリップしやすくなるためタイヤチェーンをトラックに入れて置くことをお勧めします。

雪道に限りませんが、仕事でもプライベートでも、今年も安全運転に徹したいと思います。

工事部 小池



プロフェッショナル

プロとはどのような人、または状態を指すでしょうか。

メンテナンス部 小番

法人契約の落とし穴

引越して間もない入居者から、先日、「洗濯機はどこに置けばいいのですか」と連絡が入り、その部屋には洗濯機置場がなく建物共用部にも洗濯施設がない旨を説明しました。すると「他の方はどうしているのですか」との質問があり、徒歩で5分程度のコインランドリーを利用してと伝えました。

部屋を内覧する場合、通常は洗濯機置場の有無を確認します。また契約時に

も必ず説明していますが、この部屋は社宅として契約したとのことでした。法人契約の場合、重要事項及び契約内容の説明は総務担当者に対して行い、総務担当者から居住する社員へ説明するのが通常です。今回のケースは探す人と住む人とのコミュニケーション不足が原因でした。

私の説明を聞き終えた入居者は悲しそうに電話を切りました。その後対処されているのか心配でしたが、数ヶ月経っても今のところ解約の申し出はありません。

その理由は住んでいる方の経済的なことや会社の規定もあるでしょう。部屋に洗濯の不便さを超える魅力があるのか、コインランドリーまでの散歩を楽しんでいるのか、工夫をして対応しているのかいろいろ考えてしまいます。いずれにしても快適に住んでいただいていることを願います。

システム管理部
荒原



有楽町線「銀座一丁目」駅前、中央銀座ビル
の地下1階に「やまと」さんはあります。直
営牧場で育て上げたこだわりの「特選やま
と豚」が売りのレストラン。和風なエンタ
ランスを抜けるとジャズが聞こえてきます。

直営牧場を名乗るだけあり、ミミガーと水
菜のハリハリサラダや岩塩と胡椒で焼き上
げたタンなど、やまと豚のあらゆる部位を用
いた料理が並びます。特製ダレに漬け込ん

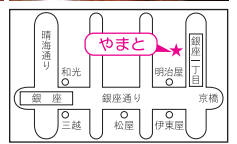
だバラ肉のハチミツ焼きは黒胡椒の香りが
口の中に広がり思わず顔がほころぶ逸品。
骨付きやまと豚のロースとバラの岩塩焼き
も大満足。また、チリソースで頂く小海老入
りつくねのスティック春巻きと季節野菜の
バーニャカウダは女性に大人気とのこと。

イチオシは薬膳不老長寿鍋。醤油ベー
スで甘辛い味の「赤」スープと、豆乳ベー
スで、まるやかですがさっぱりとした味の「白」
スープの二種類から選べます。疲労回復と
美容、健康維持に効果的な食材が入って
いてお肌にも良く、特に女性にはおすす
めです。

スタッフの料理へのこだわりと豊富な
知識にも驚かされました。豚肉が食べたく
なったら「豚肉創作料理やまと」で決まりで
すね。



左上から時計回りに シックで落ち
着いた店内、スティック春巻きと季
節野菜のバーニャカウダ、しゃぶ
しゃぶ用ロースとバラ肉、骨付きや
まと豚のロースとバラの岩塩焼き、
薬膳不老長寿鍋。
※南青山店と横浜ランドマーク店
もあります。



豚肉
創作料理 **やまと**
銀座二丁目本店

中央区銀座2-6-1
中央銀座ビルB1F
電話：03-5159-9751
FAX：03-5159-9752
営業時間：
(月～土) 11:30～15:30
17:00～23:00
(日・祝) 12:00～15:30
17:00～21:30

COLUMN
COLUMN
COLUMN

一杯のカレーうどん



少し早めに昼食をとろうと豊島区内の
老舗そば屋に入ると中では初老の男性
がひとりビールを飲んでいる。すでに瓶
が空になりもう1本頼もうかどうか迷っ
ているように見えた。やがて「おやじ、もう1
本」と小声で言ったがやや耳が遠いと思
われるご主人には声が届かない。私が「ご
主人、もう1本ビールだっさ」と伝えよ
うかと思ったが、おせっかいはやめた。私
は野菜そばを注文した。そば屋のカツ丼
や親子丼もうまいが、そば屋のラーメン
など中華も意外に口に合う(うまい)。注文
してから野菜そばが出来るまでの間、そ
の人がとなりのテーブルだったこともあ
り気になってしかたがない。しばらく様子
をみていると、先程よりすこし大きな声で
「おやじ、カレーうどん」とビールをあきら
めたようだ。こんどはご主人にも聞こえ、
間もなくカレーうどんが運ばれてきた。豪
快で美味そうだ、次にこの店に来た時は
カレーうどんにしようと考えた。「すごい
大盛りだなあ、カレーがこぼれそうだよ」

男性はつぶやきながらカレーうどんを食
べ始めた。私の目にはすごくまそうに見
えるそのカレーうどんだが、男性はけっ
してうまそうには食べていない。いやそれ
どころか二口食べてやめてしまった。そ
して「おやじ、帰るよ、勘定してくれ。私は
残されたカレーうどんが気になった。もち
ろん「もったいない」とも思った。

女将さんが器をさげに来た時、「あの
人、ほとんど食べないのに、なんでカレー
うどんを注文したんだろうね。」私は余計
なことを聞いてみた。「あの人がいつもそ
うなのよ、すこし変わっているのよ」と女将
さん、「あんなに残されるといくらお金も
らったとしても作り甲斐がないよねえ」と
言うので「そうねえ…」と女将さんはため息
をもらした。ふと私は「一杯のかけそば」の
話を思い出していた。

店を後にして駐車場まで歩いていた
時、あの男が残したカレーうどんがまだ
気になっていた。確かに私でも、食べた
いものを注文したにもかかわらず途中で

お腹一杯になって残してしまうこともあ
る。しかし普通半分くらいは食べる筈。し
かしあの男性はわずかに二箸だけ、二口し
か食べていない。何故?と思った時、男性
の意図がわかるような気がした。昼時に
ビール1本で長居するわけにもいかず、
お店にも貢献しないと申し訳ない。そう
考えあまり食べたくなかったカレーうどん
を注文したのだろうと推理できた。それ
ならチップを置いていけば?という考
え方もあるが、それがあの男性の気持ち。
恥ずかしいのか、そういうシラケサイ
ことはできないのだろう。

そういえばその男性が11時30分頃
に入ったとして12時5分前には帰って
いった。12時から会社員や近所の人が
来て混雑することを気遣っているのだら
う。結果や見えるものだけで判断しては
いけない、人の思いはもっと深いとこと
にあるのでは……。

私が店を出たのは12時10分。店はす
でに客で満席になっていた。