

SUDO NEWS

Vol. 46 2012年10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

爽やかな空気の冷たさを感じる季節、いかがお過ごしでしょうか。毎年この時期になると、今年もあと二ヶ月だね、早いね～。クリスマスはどうするの？ 年賀状書いた？ 忘年会はいつ？ などの会話が增えます。夏を過ぎると時の経つのが早く感じ、秋には新年を基準にして生活しているようにも思えます。しかしそういう時期だからこそ今年をゆっくり振り返ることも大切な気がします。公私共に年初に立てた計画や目標は？ まだ2ヶ月もあります。新年に向かって慌しく過ごすのではなく、ゆっくりとじっくりと生活したいものです。

下記は次に引っ越したら欲しい設備の最近のランキングです。

1 太陽光発電などの省エネ機器	6 耐震構造
2 宅配ボックス	7 浴室乾燥機
3 床暖房	8 ディンブルキー
4 防犯カメラ	9 追焚き機能
5 十分な収納	10 自動食器洗い機

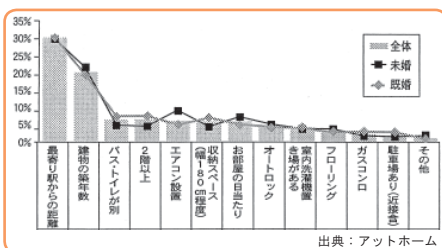
※リクルート調べ

分譲マンションでは標準設備となっている宅配ボックス。インターネットで買い物をする人が多く、また自宅にいる時間が少ない社会人が増えているため賃貸マンション

でもニーズが高いです。また、やはり省エネや耐震、セキュリティにも関心があるようです。

一方、下記の表は部屋を探す際にあきらめたもののランキング。設備等の条件より駅からの距離や築年数は妥協するという結果がでており、ハンデがある物件でもユーザーが求める設備や内装を整えれば成約する可能性が高いことを意味しています。また同調査では全体の4割以上があきらめは必要と感じているとの結果がでています。

昨今、競争力という言葉が頻繁に登場していますが、競争力とは他の物件に負けない力、魅力ある物件ということ。一般的に魅力のある物件と聞くと美しい外観、整った設備、素敵な内装を連想しますが、実は賃貸条件が一番競争力に影響します。しかし、条件を下げれば決まるという考えは



安易であり収益も下がってしまいます。そのためユーザーの求めている設備や仕様に加え物件のコンセプトを考えなければなりません。



最近では屋上に太陽光発電パネルを取り付けるマンションが増えています。直接収益に関係するものだけでなく、屋上を開放し入居者のために有効利用するという考えはいかがでしょうか。ペット共生の時代に即しドッグランを作ったり、入居者の憩いの場所にしたり、安心して子供を遊ばせることができるように遊具を設置したり。

ファミリータイプにおいては収納や設備の充実はもちろんのこと、物件内に母親同士のコミュニティルームやキッズルーム、玄関前にはベビーカーを置けるポーチ、また、地域社会との繋がりをもちストレスの無い子育てが出来る環境作りも大切です。実際このような子育て賃貸マンションが登場し、とても人気を博しています。

最近のユーザー及び業界の動向を敏感に察知しこれからもオーナー様によりよい提案をして参りたいと思います。

グラーサ経堂桜丘

世田谷区桜丘のアパートを長年管理させていただいているオーナー様のご紹介により、分譲マンション「グラーサ経堂桜丘」の一室を賃貸管理させていただくことになりました。小田急線「千歳船橋」駅から徒歩6分、緑豊かな住宅地に佇みます。付近には東京農業大学を始め学校が点在し、すこし足を延ばせば馬事公苑や砧公園



建物外観

があります。中世ヨーロッパを思わせる外観、建物アプローチに配した小川の音

色とエントランスロビーに流れる音楽に癒されます。各フロアの廊下も広々としており、建物中央は階段スペースを配した吹き抜けになっています。

ルーフバルコニー付き2LDKの室内は最新の設備と仕様、2面採光の明るいリビング、光と風を取り入れながらプライバシーにも充分配慮されたプラン。

10月に成約し現在順調に賃貸管理させていただいておりますが、これからもオーナー様とともによい資産運営ができるようにと考えております。



左上より時計回りに、近隣の桜並木、中庭、エントランスロビー、玄関、室内。

名称/グラーサ経堂桜丘 所在地/東京都世田谷区桜丘2-8-22 構造/鉄筋コンクリート造地上6階建 完成/2004年2月 階数/2階 専有面積/63.14㎡ 間取/2LDK 共用設備/エレベータ、モニター付オートロック、防犯カメラ、宅配ボックス、CATV、BS-CSアンテナ、高速通信対応インターネット、有線放送(エレベータ、エントランスホール) 専用設備/LD床暖房、エアコン2基、カラーモニター付インターホン、温水洗浄便座、追焚き機能付きセミオートバス、浴室乾燥機、システムキッチン(3口グリル付) 仕様/全床フローリング、玄関ドアダブルディンプルキー



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～ 賃料滞納者と生活保護受給者の増加 ～

賃貸業界ではここ数年、景気の悪化や完全失業率の高水準化などの時代背景により賃料滞納の問題が深刻化しています。保証人に当たる親の世代が定年退職期に移ってきており、滞納賃料を請求してもすぐに一括では払えないなど回収作業が難航し、弁護士に相談したり裁判に至るケースも増えています。入居申込内容も契約社員や派遣社員、フリーター、特に最近は生活保護受給者(以下、受給者といいます)が多くなってきています。

受給者は2012年5月時点では210万人を超え過去最高数になりました(厚生労働省)。人口に対する割合(生活保護受給率)は全国平均で1.63%と10年前の2倍以上、受給率が最も高い大阪府は3.38%、低い富山県では0.32%と地域により大きな開きが出てきています。東京都は2.13%、100人に2人以上が受給者で全国的には高水準。今後、受給者の賃貸物件に対する需要は確実に伸びていくと思われませんが、空室が多い昨今の状況を考えて受給者を受け入れることは賃貸経営のためには必要であり、社会的にも受け入れが望まれています。また、まれに貸主や管理会社が入居者と相談した上で生活保護の受給申請を提案するケースもあり、生活保護制度は賃貸借と密接な関係にあるのです。

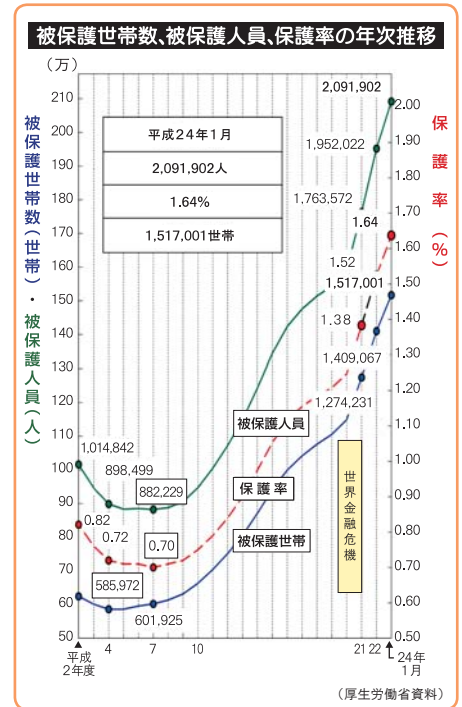
受給者は定期的に役所の審査(年に数回は訪問し近況を確認)があり、賃金収入が安定するまで給付を受けることができるため、貸す側からすれば安定した収入が得られます。しかし問題点もあります。賃料の代理納付(役所からの直接入金)を認めていない自治体が多く存在するため、住宅扶助(賃料が支給される)を受けているにもかかわらず、それを借金の返済に充ててしまい滞納してしまうことです。本人の属性の問題ではありますが、支給システム自体も改善が必要です。役所が貸主に賃料を直接振込む制度になることを期待します。

また、受給者に限ったことではありませんが、賃料滞納以外に規則やマナー違反、トラブルを起こす身勝手な入居者が増えている問題、さらに高齢者などの孤独死問題などのリスクも考えていく必要があります。

滞納者に対する有効な対策として差押えがあります。裁判所の判決を得る、または支払督促手続きを行い異議が出なければ差押えが可能になります。差押えは不動産や車、預金口座などが対象ですが、会社員であれば給料の差押えも可能です。給料額により制限(例えば1/4までなど)はありますが滞納賃料を回収する有効な手段です。

しかし、滞納者への一番有効な手段は早期対応。保証人も含め早期に連絡をとり対応することが最も重要です。滞納額が増えれば増えるほど正常に戻すのは困難であり、たとえ差押え判決が出て回収できないケースもあります。

滞納を未然に防ぐため入居審査をきちんと且つ丁寧に、滞納者予備軍を見極めることが大切だと考えます。



売買物件のご案内

特選戸建

箱根小涌園緑の村 温泉付別荘

交通: 箱根登山鉄道「箱根湯本」駅 バス22分徒歩22分
箱根登山鉄道「小涌谷」駅 車6分



物件概要 所在/足柄下郡箱根町ニノ平 土地面積/918㎡(277.69坪) 建物面積/1階100.19㎡、2階46.37㎡ 合計146.56㎡(44.33坪) 構造/木造2階建 間取り/3LDK 車庫スペース/2台 土地権利/所有権 築年月/H9年12月 用途地域/1種低層 接道/南東側私道幅員約4.8m 設備/温泉(天然温泉100%)、上水道、浄化槽、プロパンガス 現況/使用中 引渡/相談

販売価格 **3,300万円**



皆様からの情報をお待ちしています！

スマートハウス

スマートハウスとはエコ住宅の進化形となるもので、省エネ・創エネに住宅設備器具のITを使ってエネルギーをコントロールする「エネルギーマネジメント」がプラスされた住宅です。

大手ハウスメーカーではライフサイクル

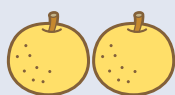
全体でのCO₂排出をマイナスとする「ライフサイクルカーボンマイナス住宅」の開発に取り組んでおり、光熱費を削減できる経済性が大きな魅力となるようです。

太陽光発電や燃料電池等で発電したエネルギーと電気自動車等へ充電するエネル

ギーなど、住宅内のエネルギーを効率的に使用していく為には、今後スマートハウスは不可欠なものになりそうです。また、家電メーカーでもスマート家電の開発が進んでいるようです。 工務部 山口



ゼロゼロ物件



敷金や礼金を授受しない、いわゆる「ゼロゼロ物件」が増えています。礼金ゼロは早期成約に向けた賃貸条件の緩和が一番の要因と思われ、敷金ゼロに関しては国土交通省の「ガイドライン」と東京都の「賃貸住宅紛争防止条例」が広く行きわたり、担保としての敷金の役割が小さくなっている事が要因と考えられます。

物件を探す際は交通の便や環境、設備等の希望条件を提示しますが、実際は毎月の家賃と入居の際の初期費用を優先させます。そのため敷金礼金ゼロ物件は競争力が付き空室対策の一つとなります。

しかし、敷金礼金ゼロを賃貸経営のリスクにどう備えるかも重要です。初期費用が低くなる傾向の中、早期成約のためだけでなく長期的な賃貸経営のために様々な対策を考えた上で、賃貸条件変更のご提案をさせていただきたいと思えます。 賃貸事業1部 阿部

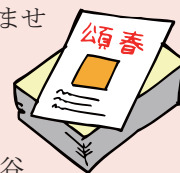
年賀状

11月1日年賀はがきの販売が始まります。中学生の頃まではクラス全員に手書きで出していました、携帯電話を持つようになると年賀状を書かずにメールで済ませていました。数年後、社会人になって久々に年賀状を書いたときには緊張感を持った記憶があります。

今やパソコンや印刷が主流になり、短時間で多くの年賀状が作成出来ます。両面とも印刷のものが多い中、すべて直

筆で書いた年賀状もあります。手書きの心のこもった年賀状はもらってとてもうれしいものです。今年はすこし時間をかけて手作りの年賀状にする予定です。忙しい方や枚数が多い方は印刷に頼らざるをえませんが、手書きで一言添えるだけで気持ちが伝わると思えます。

システム管理部 渋谷



七五三

七五三は、文字通り7歳、5歳、3歳の子供達の無事な成長に感謝し、神社にお参りをする日本の伝統行事です。男女問わず3歳になるとその子の無事な成長を願って神社にお参りに行き、男の子は5歳になった年の11月15日に、女の子は7歳になった年の同じ日に、再び



七五三のお祝いでお参りするのが一般的です。ももとの晴

れ着は着物ですが、最近は洋服で済ませるケースも増えているようです。その理由としては、日本人の生活様式が「欧米化」して来たことと経済的負担を減らすためです。先日実家に帰った際に私と弟の七五三の懐かしい写真を見たら着物を着ている私が写っていました。欧米化している時代ですが、今年7歳を迎える親戚の女の子の七五三にはやはり着物姿が見たいと思っています。

賃貸事業2部 島崎

良き隣人関係

先日、入居者から「マンションに入れなくなってしまった」と連絡がありました。近所に買い物に出た際に部屋の鍵を持たずに外に出てしまったということでした。弊社に合鍵を取りにくるよう伝えたと、冷凍品を買ったので…と困っていました。

「他の部屋の人をインターホンで呼

び開けてもらう方法があるのですが…」「マンション内の人と話をしたことがないので信用してもらえないでしょうか」と不安そうでした。

しばらくすると「隣の人にオートロックを開けてもらって無事部屋に入れました」との連絡。丁寧に説明したらわかってもらえたそうです。「やはり良き隣人関係は大切ですね。今後は率先して挨拶をするようにします」とう

れしように話していました。病気や災害時などにも頼りになるのはやはり隣人です。

また、今回のようにオートロックの建物では部屋の鍵を掛けない方もいらっしゃると思いますが、それを狙った盗難事件も発生しています。部屋の鍵は必ずかけるようにお願いします。

システム管理部 荒原



明治通り沿い光林寺バス停前、炭火焼肉「きらく亭」をご紹介します。麻布と白金に隣接するこの店は当社から歩いて5分と、ランチタイムにも丁度良い距離です。

階段を下りると清潔でシックな店内、ゆっくりと食事を楽しめる空間が広がります。

最初に注文するのはやはりキムチ、カクテキ、オイキムチ。程良い辛さの中にほんのり甘みがかわり、早くも追加注文。チョレ



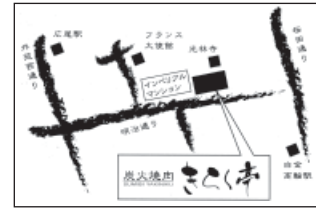
きらく亭

港区南麻布4-11-26
南麻布ビルB1F
TEL 03-3442-0729
FAX 03-3442-3129
営業時間(夜のラストオーダーは23:00)
昼11:30~14:00/夜17:00~23:30
定休日:無休

ギサラダと共に登場したタン・ハラミ・ヒレ・ロース・イチボの厚切り肉の盛合せ、そのボリュームに圧倒されました。大きなお皿に丁寧になべられたお肉はまるでステーキ。しかしその厚さからは予想できない程軟らかくジューシー。焼き加減はミディアムレア、タレはニンニク醤油・おろしポン酢・わさび醤油・レモン汁・ごま油と贅沢に5種類、それぞれが肉の美味しさを引き立てていました。

お店一番人気はネギタン塩。お皿いっぱい覆われたネギをタンで挟んで片面だけ焼き、レモンでさっぱり頂く。その風味と食感についつい顔がほころんでいました。

箸が止まらずミノ、ホルモン、肌によいとされるコブチャン、冷麺を頂き、デザートに3種のシャーベット、舌も心も満たされました。



左上より時計回りに、一番人気のネギタン塩、落ち着いた店内、パニラ・ゆず・抹茶のシャーベット、タン・ハラミ・ヒレ・ロース・イチボの厚切り肉の盛り合わせ。

COLUMN
COLUMN
COLUMN

巡り合いと常総の赤いか



常磐道「谷和原インター」から10分ほど走ると水海道の街。現在は常総市といい、鬼怒川と小貝川に挟まれた平坦な田園地帯。そこで開催される花火大会を見るためにクルマを走らせた。会場の近くで広めの駐車場がある民家のインターホンを押した。しばらくすると奥様らしき人が現れ、駐車願いの件をご主人に確認している。電話を切ると笑顔で「いいですよ。学校の先輩なんですね。ただ家も今日は来客があるので端のほうに止めてください」。地元の高校出身だということを予め伝えておいたから私を先輩と呼んだのだ。

「では、花火が終わったら挨拶はせずに帰りますのでよろしくお願いします」そう言い残し私は会場へと向かった。観覧席の土手には色とりどりの屋台が並び、家族連れやカップルなどで賑わっていた。私は好物のやきそばをぶら下げながらパンフレットを買うために土手下の本部へ向かった。一部100円の値段は何年も変わっていない。小銭を出そうとジーンズの右ポケットに手を入れると50円玉

1個と十円玉4個だけ。千円札を渡すと、販売スタッフは困った顔で「お釣りが無いんですよ」「えっ、小銭を用意していないの?」と思っていると「私もパンフレットひとつ」と割り込んできた人が「私が払ってあげましょう。返してくれなんて言わないから大丈夫」。私たちのやりとりを聞いていたらしい。見ず知らずの人に払ってもらうわけにはいかないと遠慮したのだが、スタッフは100円玉をすでに受け取っていた。「ありがとうございます」と言ったときすでに彼は歩き始めていて私の声は人ごみでかき消されていた。後姿から警察官と知り驚いた。言葉の訛りで地元の人だと分かった。関係者ならパンフレットくらいは貰えると思うが、彼は自分の立場をわきまえていた。きっとパンフレット代金はどこかに寄付されるのだろう。

売り場を後にして土手を歩いていると私を呼ぶ声がした。花火写真家のGIさんだ。彼とは酒を飲んだり温泉へ行った間柄だったが、ここ数年は会えていなかった。撮影の準備に忙しそうなの

で来月の再会を約束して別れた。ここは一般の人には有名ではないが日本で一二を争う花火会社や花火師のすばらしい花火と演出があり、花火通の人たちには名の通った大会。したがって花火写真家のGIさんも何度もここを訪れているようだ。

今朝は豪雨と雷だったが、打ち揚げ中はちょうどいい風と空色になり、花火が終わったときに見えた空の星。日本屈指の花火と夜空の星の数に刺激され私はいつもより高揚していた。

帰り際に名物「赤いか」を買った。「煮いか」というのが正式名称だが私は見た目のその色合で子供の頃からそう呼んでいる。このエリア限定の屋台でそのうまさは言葉に表せない。

クルマを置かせていただいた駐車場の門扉に「ありがとうございます。助かりました。花火はやはりすばらしかった。また来年!」と書置きを残し、車内に赤いかの香りを漂わせながら国道294号線を南へと向かった。