

オーナーズ 通信

頑張るオーナーに気になる・役立つ情報をお届け!

平成21年12月号

定価 100円



賃貸情報

特集①

特集②

社会

入居者サービスで退去を防止

仲介会社の本音をさぐる

不動産業と金融機関の今

生活保護受給のモラルハザード

森社長の ちょっとした話

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

しばらくの間、オーナーズ通信をお休みしておりましたが、今月より再開する事となりましたので今後とも宜しくお願い致します。

昨年、長野オリンピック金メダリスト船木和喜さんと偶然知り合う機会がありました。

その時に今でもオリンピックを目指し頑張っているという話を聞き、さらに、自ら立ち上げたクラブチームを運営するのに、この不況でスポンサー探しに難航し、練習に身が入らないという苦悩も相談されました。



船木さんと事務所にて

そこで、「これまで道民に夢と感動を与えてきた船木選手に、今度は道民みんなで力を与えたい」との思いから、この思いに賛同していただける方々とともに今年春頃に船木和喜北海道後援会を発足し、オーナー様や後援会にご入会いただいた方々より応援金を募り、7月に援助金として200万円、11月12日にはさらに100万円を渡す事ができました。

さらに、この後援会は「団員減少に悩む北海道のジャンプ少年団の力になりたい」といった、彼の真摯な思いを実現するためのサポートも目的としています。

11月にはジャスマックプラザザナドゥにて、来年行なわれるバンクーバーオリンピックへの出場（1月中旬に代表選考）に向けて決起集会を行い300名以上の方にご来場いただきました。お集まりいただいた方々や、この会にご参加いただいたオーナー様には大変感謝をしております。

この不況で自分の事やお金の事ばかり考えがちですが、こんな時代だからこそ、頑張っている人を応援したり・未来の子供たちへ希望を与える事などが、われわれ大人が手本となり啓発していくべきではないでしょうか。



後援会発足

敬具

船木和喜 北海道後援会

会費 有効期限：2009年4月1日～2010年3月31日

法人でお申込みの場合：1口 20,000円以上

個人でお申込みの場合：1口 10,000円

詳しくは当社までご連絡ください。

社会情勢から賃貸を考える

「私たちに何が必要かを考えてほしい」

生活保護毎月24万・携帯代2万5千円の佐藤さん

「とにかくうれしいです」。金沢市の佐藤洋子さん（45）＝仮名＝は、**年内の母子加算復活が決まり**、安心した表情を見せた。毎月、生活保護費など約二十四万円で暮らす。育ち盛りの小中学生の娘三人との四人家族で、五万円弱の食費は増える一方だ。支給日前の夕食は、具がモヤシだけのお好み焼きやふりかけご飯でしのぐこともある。「ごめん、もうお金ないから」「いいよ」。素直に納得してくれる娘たちには感謝している。

節約できるのは洋服代ぐらい。今年四月に中学校に入学した次女（12）には、体操服を一枚しか買ってやれなかった。「これでもう一枚買えます」

母子加算の復活に伴い、代替措置の「ひとり親世帯就労促進費」は廃止が決まった。所得に応じて月額最大一万円を支給し、就労による自立を支援する制度だ。九月に仕事が始まり、十一月分から受け取る予定だった佐藤さんは、「一万円がなくなるのは大きい」と残念そうに話した。一方で、参考書の購入などに使える「学習支援費」は継続される見込み。三人分で約九千四百円と少ない額ではなく、「もしなくなったら、生活費に食い込んでいた」と胸をなで下ろした。

当初「十月にも」としていた母子加算の復活時期は十二月までずれ込み、代替措置の扱いが継続と廃止に分かれた。要求額が過去最大に膨らんだ来年度予算の編成をにらんだ財務省と厚生労働省が“綱引き”した結果だ。「学習支援費は教育のためのお金で、母子加算とは趣旨が違う。まず、受ける側に何が必要かを考えてほしい」。当事者よりも予算ありきの議論に、違和感を隠さない。

母子加算では子ども一人に約二万円が支給されるが、二人目以降の上乗せ分は千円ほど。「子どもが三人いれば、お金も三人分かかるのに」。復活自体は喜ぶものの、仕組みには釈然としない部分も残る。

「生活第一」を旗印に掲げ、動きだした鳩山政権。その一步一步が私たちの暮らしをどう変えていくのか。

佐藤さん一家の生活費（月額）	家賃	6万5000円
	電気	5000～1万円
	ガス	7000円
	水道	6500円
	バス代	2000円
	電話	9000円 (インターネット含む)
	携帯	2万5000円 (3台分)
	食費	5万円
	学用品など	3万円
	その他 (日用品など)	2万～4万円



一般的な6.5万円台の住居
比較的条件は良い

車を他人名義で持っている・生活保護の賃料上限以上の物件に住むなど、当社でも「働いている人よりもいい生活をしているのでは？」と思われる入居の相談を受ける事があります。

この記事の佐藤さんは、**中学校に入学したばかりの子供に携帯電話を持たせたり**、携帯電話を持っているのに**固定電話やインターネット代が異常に高い**など、**食費以前に生活費を切りつめる余裕はまだある**と思われます。

弱者の生活を守るのも大切ですが、生活保護を受ける側がモラルを守るというのも今の日本には必要ではないでしょうか？

今 入居者に今何ができるか

平成 20 年の総務省調査によると、インターネット普及率は 75.3%に達し、一般家庭ではインターネットに接続し何等かのサービスを受けていることがわかりました。

また、全国賃貸住宅新聞（10 月 26 日発行）によると、「ブロードバンド対応」は、入居者が部屋探しの「絶対条件」と考える設備として単身者向け物件 1 位、ファミリー向け物件は 3 位と上位になっており、賃貸マンション入居率とインターネット接続環境の影響は強いものになっています。今や入居者にとって、インターネットが使えないことはテレビが観られないのと同じくらいの不自由さがあるといった状況です。

しかし、インターネットの利用には毎月右記ぐらいの金額がかかり、入居者の中には「B フレッツマンションタイプ」が入ってないと金額が高くなるので探す物件の対象から除外して欲しいというお客様もいらっしゃいます。

光ファイバー プロバイダ OCN で申し込んだ場合

B フレッツマンションタイプ (6 戸以上のマンション)	4,411 円/月
B フレッツハイパーファミリー (6 戸以下のマンション)	6,720 円/月

平成 21 年 10 月調査

そういった入居者のニーズに対応できるサービスとしてイーブロードバンドコミュニケーションズ(株)が提供する「e-Broad 光マンション」。をご案内します。このサービスは、インターネット費用をオーナー様が負担し、入居者へインターネット無料で提供し物件の価値を高め、満足度を高めるというサービスです。

e-Broad 光マンション 新料金プラン			
総戸数	管理会社・オーナー様		ご入居者様
	初期費用	月額費用	初期費用・月額費用
4 戸から対応可能!	無料	19,000 円	無料
11 戸～20 戸		23,500 円	
21 戸～		28,500 円～	

光回線がココまで安くなります!!

月額/1 棟
導入例 (総戸数 50 戸/¥37,500)
¥37,500 ÷ 50 戸 = **750 円**

戸数により値段は変動いたします。

このケースの場合、オーナーは戸あたり 750 円分の家賃を下げただけで、入居者には 4,000 円から 7,000 円程度値下げしたのと同じぐらいのメリットがあります。

(戸数に応じて戸あたりの導入コストは変動します)

工事費用は月額費用に含まれますので、初期投資を行わずに済み、設置から 6 年後には工事費分が減額されます。

例えば、4～10 戸のマンションの場合、6 年後に 19,000 円から工事費 6,000 円が引かれる為、それ以降は 13,000 円で入居者へインターネット無料を提供が可能でです。

今までにも、似たようなサービスがありましたが、初期投資が高額・月額を支払いが多いという商品が多く、導入を見送っておりました。しかし、このサービスはオーナーと入居者に大きなメリットが生まれます。募集時の武器・入居者を出さない為防止策として、こういったサービスを活用してはいかがでしょうか？

特 集 ① 仲介会社の本音

オーナーが直接聞いても教えてくれない、仲介業者の裏事情や現在の賃貸事情をズバッと聞いてみた！

1. お客様の「約時の予算」が少ない

“契約金をゼロに等しいほどにサービスする傾向”が多くなり、初期費用を相談できるオーナー様の物件を紹介している様です。(敷金0円・礼金0円・前家賃0円・仲介料0円 など)

2. 他業者へ客流れを防止するのに、仲介手数料野割引をする事が多くなった

今までは特に割引を行わなくても決める顧客が多かったが、「他の仲介業者が仲介料無料でやっていたので、割引して下さい」と言われるが多くなった、断ると別の仲介業者に行かれるのでやむを得ず割引をしている状況になっています。

3. 審査が厳しすぎる、融通の利かない管理会社は決めにくい

初回契約金の交渉できない、家賃交渉できない、保証人が居ても保証会社（入居者が費用を負担）をつけて欲しい等、融通の利かない物件では、お客様を逃がしてしまうケースが増えた。「もっと他にいい物件がある」と思っている顧客が多くなっています。

4. 物件情報が出すぎている為、広告料が多い物件にお客様を誘導するにも限界がある

インターネットの普及により、容易に物件の情報を入手する事が多くなり、お客様が「ホームページで〇〇丁目に安い物件を見つけたので案内して欲しい」などの指定があり、今までより仲介業者の思惑通りには行かなくなった。広告料は多ければ優先的に案内はしたいが、部屋が悪ければやっぱり決められないのが実態です。

5. 問題があるお客さんや難しい条件を言うお客様は、交渉がしやすい個人大家の物件へ

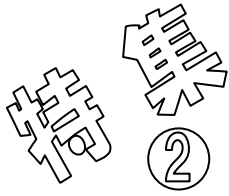
管理会社経由だと家賃交渉はできても2,000円だが、個人家主は5,000円してくれるケースもあるし、保証人が高齢でも良い場合があるので条件の厳しい人は決めやすい。しかし、入居後のクレームに関しては面倒なので受けない様にしているという無責任さがあります。

平成21年11月調査 編集 営業 渡辺玄太

景気低迷によりお客様の初期費用の出し渋りがより強くなり、仲介料の値引きやお客様の減少もあり、売上が前年比割れをおこしている業者が多い、というのが今回話を聞いて感じた感想です。

また、白石区は札幌市内で特に入居率が悪く、その為家賃の値下がりが激しい地域になってきました。今までは比較的賃料の安い東区に低所得者層が多いと言われていましたが、最近賃料の安くなった白石区に流れてき始めていると一部の仲介業者は話していました。

全て仲介会社の言いなりになり何でもOKし、オーナー様の負担だけを増やす訳にはいきませんが、今後も意見を求め、ある程度お客様の動向をリサーチし募集条件に反映させていこうと思っております。



不動産と金融機関

不景気が生んだチャンスを手く活用 金融機関の真意を考える

米国の信用力の低い個人向け住宅ローン（サブプライムローン）問題の発生により関連商品は格下げに伴って価格が大幅に下がり、金融機関の損失額が膨らみ金融不安が起こったことは記憶に新しいと思います。

日本のバブル崩壊が日本国内の問題であった様に、本来は米国内のみの問題であるはずなのにIT（情報技術）と先端の金融技術の発達は債券という形で世界中を飛び回り、ドル安のみならずポンド安・ユーロ安を呼び込みその結果、輸出で利益を出していた超一流企業も軒並み苦況に落ち入り生産調整の過程で臨時社員・派遣社員を中心とした大量の人員整理が行われ社会問題にも発展しました。

更に昨年9月にはリーマンショックが追い討ちを掛け、日本の金融機関も一斉に貸し渋り、貸しはがしが始まりみずほ銀行・三菱UFJ・野村証券が大量の損失を受け、身近な所では北洋銀行も1,000億円近い損失を受けて国から公的資金が導入されました。

私達の不動産業界は2・3年前に一時ミニバブルの再来かと言われる時がありましたが、銀行が貸し出しに慎重になった為に長続きはしませんでした。

バブル期に苦い経験のある金融機関としては当然な事なのかも知れませんが、この事は土地本位の終りを意味し、日本の不動産は土地神話で値上がり続く「神話商品」から米国のように値上がり・値下がり繰り返す「サイクルビジネス」になった事を意味します。資産運用では資産の流動性・安全性・収益性の三つの性格に分け適切に利用するのが基本と思われます。

従って不動産は一生所有するものから安い時に買って高くなった時は売る事も考える時代に突入したと言ってもよいでしょう。

現在の金融機関の姿勢はキャッシュフローを重視しているので過去のように担保さえあれば安心という「担保至上主義」から返済がきちんと出来るかという「返済能力主義」にシフトしています。

担保さえ確保しておけば競売によって処分して回収出来る時代は終わりました。まして、現在では不動産の価格もどちらかといえば上がるよりも下がる可能性の方が高いのが実情です。

ということは金融機関としては担保物件の処分を早めるような事態が多くなると考えられます。

これから物件を買おうと思われている方は売り物件増加により、以前よりも安価に物件を仕入れる事ができ、資産を増やすチャンスとなる可能性も秘めているのではないのでしょうか。



銀行が競売になる前に任買で売却させようとする動きも活発化している。早期売却のために審査せずに入居者を決めたり、広告料を増やして満室にするケースが多いので購入後の管理が大変などのケースも・・・。

売買物件 管理物件 募集中

オーナーと入居者が困ったときに
頼りにされる会社で
ありたいと思います。



不動産・相続・ローンなど何でもご相談ください

協力会社のご案内

建物総合診断、設計、施工、監理
超高気密高断熱住宅、リフォーム、快適化工事



これまでの常識を変えた
四角四面の家

casa cube

株式会社 若山建設

TEL:0120-91-6868 FAX:011-895-0440

札幌市厚別区厚別西5条3丁目4番1号

<http://www.wakayama-k.com/>

株式会社 ノースクライム

内装・営繕

配管工事

リフォーム



営繕や修理などご相談ください。

札幌市東区北11条東11丁目3番20号

TEL. 011-750-1122 FAX. 011-750-1177

お問合せの際は「札幌オーナーズの紹介で」とお伝え下さい。

一般電気工事設計・施工・地上波デジタル設備
監視カメラ設備・LAN設備・衛星放送設備



マンション地デジ化
無料見積

有限会社 岡田電気工事

札幌市白石区北郷6条9丁目6-25

TEL011-872-5021

FAX011-872-0648

広告掲載は無料です、ご希望の方はお申し付け下さい。

発行元

株式会社 札幌オーナーズ株式会社

代表者 代表取締役 森 賢一

免許番号 北海道知事 石狩(4)第5983号

住所 札幌市白石区東札幌2条5丁目7-5 第5坂本ビル1階

TEL 011-811-0072

FAX 011-833-9099

ホームページアドレス <http://www.s-owners.com>

(社)全国宅地建物保証協会会員 (社)北海道宅地建物取引協会会員