

# ●ごあいさつ

不動産事業部

常務取締役 田中 利昌

CCIM ® (米国認定商業不動産投資顧問資格)

CPM ® (米国公認不動産経営管理士)

上級相続支援コンサルタント

公認 不動産コンサルティングマスター

ファイナンシャルプランナー (AFP)

宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

住宅ローンアドバイザー

損害保険・少額短期保険募集人

Toshimasa  
Tanaka



皆様こんにちは。田中でございます。

暑い日々が続いておりますが、皆様如何お過ごしでしょうか？

さて、蓮田周辺のエリアは、大東建託・東建コーポレーション・レオパレスなどの、建築・サブリース事業者が非常に多い市場の中、各業者へのヒアリング・調査の結果、入居率は平均して94%~95%前後で推移しているところがほとんどです。

ただ、その中でも弊社管理物件の入居率は、2017年6月には、97%台へ近づこうとしております。

社内体制の変革もございましたが、本誌も今月から『丸い輪通信』としてリニューアルさせて頂きました。

地域密着、長年のノウハウと情報力を最大限に活かした丸岩産業の『丸い輪』賃貸管理。

下記『丸い輪賃貸管理 3本の矢』を軸に、今後も全社員一丸となって、弊社『丸い輪管理』の質を高めて参りたいと思います。



1. 圧倒的斡旋力

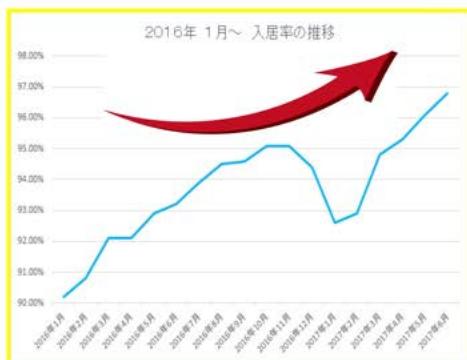


2. 『おもてなし』の管理



3. 資産価値を高めるご提案

2017年6月末日現在  
総管理戸数690戸  
入居率96.7%



## ●矢部の『おもてなしの管理』へ

管理部 入居管理課  
主任 矢部 和余

Kazuyo  
Yabe



皆様こんにちは。入居管理課の矢部です。  
私ども入居管理課も、こちらの誌面にて、  
オーナー様へさまざまな情報をお伝えでき  
ればと思います！

### 《ひと安心。。。》

先日、どあるアパートの入居者様の娘さんご夫婦があわてた様子で訪ねてこられました。  
『母と2~3日連絡がとれず、現地に行ってみたが、窓は空いているが返事が無い』  
30℃を超える暑い日が続いている中、70代のお母様の一人暮らしで連絡取れず。  
これは非常事態と考えました。

そのアパートは、当社で管理する予定ではありました、その時はまだ管理契約を結んでおらず、契約書類など入居者様の情報や、鍵も当社には無い状態でした。

ただそこは緊急事態、厳密にはその人が実際娘さんたちなのか、そんなに簡単に人を信じていいの?  
なんてところもありますが、とにかく困っている様子。それに現場に行って少しでも怪しいと思えば、  
そこは警察に任せて、それよりとにかく人命優先!

即オーナー様へ連絡し、すぐに合鍵を持って来て頂けることとなり、アパートに向かいました。

念のため警察へも連絡をしながらでしたが、娘さんご夫婦からすると、一刻も早く安否を確認したい  
ということ、オーナー様とも以前面識があったということで、警察の到着は待たずに開錠しました。

すぐに娘さんと旦那さんが入り・・・、  
『大丈夫です』

よかったです。。。お母様、無事でした。  
たまたま調子が悪く、寝込んでいて電話にも出られなかったということでした。

こういった場合は、1にも2にもまず行動です。最近は色々と物騒な世の中で、個人情報や本人確認  
など、色々と疑り深くならなければならないことも多く、原則的には入居中に第三者が開錠するという  
のは緊急時であっても警察の立ち合いを必要とします。

ただ今回はオーナー様と連帯保証人である娘さん夫婦に面識があり本人確認ができ、さらに人命にか  
かわる緊急事態と判断したため、警察は待たずに開錠しました。

ちなみに全国的な統計で、安否確認して、最悪の事態になるのは10件に1件程度で、実際には病院  
に入院していたり、寝込んでいたりといったものだそうです。

少子高齢化が進んでいく社会の中、「身寄りのない高齢者」や「孤独死」など、メディアなどでも取  
り上げられていることもあります。

やはり、マンションやアパートの管理会社としては、管理させて頂いている物件の資産価値を守るためにも、  
そういう問題に積極的に対策を講じていくことが求められると感じた出来事がありました。

# ● A M 課 山本の『不動産何でも小嘶』

営業部 アセットマネジメント課  
課長代理 山本 裕太

宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
少額短期保険募集人



皆様こんにちは。山本です。

今回から、『丸い輪通信』として、通信誌の大振りニューアルをさせて頂きました。

編集担当として、よりよい誌面をお届けすべく、努めて参ります！

私からは、不動産にかかわること全般について、お役立ち情報をお届けできればと思います！

## 《計画道路予定地》



「ここは将来、道路になるのですか」

「はい。都市計画道路予定地に含まれています」

「じゃ、ずっと住み続けられないということですか？」

「計画そのものは決定しているが、実際にその道路がいつ建設されるか、今のところ、分かりません」

「はっ？」

家を建てようと土地を探し、気に入った土地が見つかったが、よく調べるとその土地には、道路になる可能性のある「都市計画道路予定地」が含まれていた。これはどういうことなのか。なぜ、そのような土地が販売されているのか。不動産販売の現場では、よくある話です。

そもそも「都市計画道路」とは、都市計画法に基づいて計画された道路で、その計画そのものは、多くは昭和30年代40年代に策定され、その時代はまさに高度成長期で、社会が発展し、人口も増加、将来にわたって広い道路が必要になると、誰もが予想した時代でした。

しかし多くの都市で人口は減少し、物流も減る。50年以上前に計画されたまちづくりの理想が、そのまま生きているといえるのか、計画道路そのものの必要性が失われているものも多いといわれています。

そこで、行政によっては、都市計画の見直しに向けた工程を示しているところもあるようです。

都市計画道路予定地を宅地として販売することは、もちろん、違法ではありません。しかし実際に、道路予定地とされた土地に建物を建築するためには、色々な制限がかけられています。

『2階建まで』など、建物の構造にも規制があり、通常の「建築確認申請」とは別に、「都市計画法53条の許可申請」が必要になるため注意が必要です。

もちろん、計画が事業化され道路建設が進んだ場合、不動産が没収されてしまうことはありません。行政の方で買い取ってくれたり、代替地を用意してくれたりします。しかし例えば、宅地の一部が道路予定地で、そこだけ買い取ってもらっても、同じ家が建たない場合どうなるのでしょうか。買収が一部なのか宅地全体なのか、これもケースバイケースということです。

行政や不動産販売の現場でも、実現性が不明確なまま、建築の規制が残ったままでは、消費者にどつても行政にどつてもいいことはありません。

たとえ計画の見直しがはじまったとしても、廃止決定されない限り、計画は計画のままで。

残念ながら、計画道路がかかる土地については、どうすべきか、明確な答えはありません。  
しっかりとした調査に基づく、総合的な判断が求められるようです。

## ●その他 お知らせ

### 売却物件募集！

#### 1. 所有されているアパート・マンションのお悩みはございませんか？

- 親から相続したが、正直重荷になっている。
- 家賃収入が減り、ローン返済に不安が出てきた。
- 滞納者が増えてきた。
- 空室が増え、なかなか決まらない。
- 退去後のリフォーム費用が捻出できない。
- 賃貸経営にかけられる手間も時間もない。

などなど・・・。



#### 2. 住まなくなつた戸建住宅、どうされますか？

- 不動産が『負』動産になつていませんか？
- 固定資産税等を無駄に払い続けていませんか？
- 雑草庭木が伸び放題、見た目も悪く、近隣から苦情が来つていませんか？
- 親が残した家財道具など使わない荷物の処分に困つていませんか？



などなど・・・。

### 大家さん募集！

『自分で管理するのが大変になつてきた・・・』  
『そななお悩み解消します！』

- 年齢とともに、アパート経営が億劫になつてきた。
- 空室対策がうまくいかない。
- 契約更新していない。契約書も無い。
- 工事手配が面倒。

などなど・・・。

### 事業用テナントの募集・管理もお任せください！



物件調査をしっかりと行い、適切な募集条件をご提示させて頂きます。  
また、契約書類や特約等、最新の登記調査に基づいて正確に作成し、  
契約時にも明確な説明をしております。  
募集・管理につきまして、お気軽にお問合せ下さい！