

わたしは仕事の次にうまいものを食べることが大好きです。

といっても信じてくれる人は少ないかと思いますが.....

「好き嫌いが何もない」のがわたしの自慢です。しかしシイテ挙げれば「麺類」が特に好きです。

日本蕎麦、ラーメン、スパゲティ、うどん、焼きそば、冷麺、つけ麺、チャンポン、皿うどん、ソーキソバ、みんな大

好きなんです。そこで、今日はいちばん好きなひとが多いと思われる「そば屋」を一軒紹介します。場所はJR浜松町駅から3~4分。駅を出て増上寺方面に歩いて最初の信号を右折。しばらく歩いて右側に間口一軒の「深山亭」の看板。

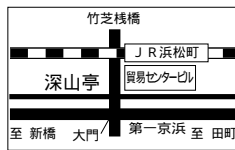
メニューは、「もり」「かけ」「そばがき」とつまみ2~3品のみ。いかにも蕎麦職人という親父さんと奥さんのふたりで切り盛りしている。営業は月・火・木・金

の午前11時~蕎麦がなくなるまで。ちなみにわたしがお昼過ぎに行ったときは、「もり」3枚と「そばがき」一人前を食した。どちらもとても美味でした。

賃貸事業部 須藤 優

みやまてい
深山亭

港区浜松町1-16-12



COLUMN COLUMN COLUMN

「マヨネーズの話」

「アムラー」「シャネラー」すこしまえに流行った言葉。ある特定のものを好む人をこう呼んだ。いや今でもそう呼ばれている。あなたはアムラーとシャネラーの意味を知っていますか?おそらくほとんどの人は知っていると思う。

そういう言い方をすると拙者の場合は、アルコールといえるかも。それはほとんど毎日酒を飲むからだ。飲まないとなれば、病気で寝込んでるとき、極端に体調が悪いとき、ひどい二日酔いの日、ぐらい。

酒といえばうまいつまみや珍味が頭に浮かぶ。最近、そういうもの(豆腐、お新香、お刺身など)にマヨネーズをかけて食べる人がいるらしい。というかマヨネーズをかけないと食べられないそうだ。先日テレビでそういう人の特集をやっていた。ラーメン、ケーキ、

スイカ、白ご飯、ビールに至るまでなんでもマヨネーズをかける。こういう人をマヨラーというらしい。個人的には「食べ物はずまく食べるのが基本、どういう風に食べようと本人の自由だ」という考えを持っている拙者、しかしこういうのを見せられると「将来の日本の食生活」に不安を覚える。またその番組の中で料理家のHさんがおもしろいことを言っていた。マヨネーズを食べると「恋愛のような幸せな気分」になるとか。

「文化は変化する」のは当然のことだが、「うまいお刺身にマヨネーズをかけるのはやめてもらいたい」と思っているのは拙者だけだろうか。

SUDO NEWS 発行にあたり



オーナーさまとのコミュニケーションを図るため、また賃貸・売買・建築に関するさまざまな情報を提供し、すこしでもオーナーさまのお役に立つように、これからわたしたちは定期的にSUDO NEWSを発行していきたいと考えています。

賃貸事業に関するいろいろなノウハウ、資産運用、税金対策、相続対策、セキュリティ関連の提案、住宅に関する新商品の案内など、みなさまが日々安心して快適に生活できるように常に新しい情報をお届けすることを目標とします。

言いたいこと、書きたいこと、知らせたいこと、編集者の主観をどこまで取り入れるかが難しい。記事をどこまで掘り下げるか、どんな人が読むのか、固くするか、柔らかくするか、どこまでくだけるか、興味を引くようにしたい。間違った情報は恐い。正確な情報を伝えたい。すこしでも読む人のプラスになる情報を提供したい。できるだけ見て、読んでもらいたいという希望がある。正確で、タイムリーで、楽しい「SUDO NEWS」を念頭において編集したいと考えています。



SUDO NEWS

Vol.1 2001年8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



秋暑厳しい折から、ますますご健勝のことと、お喜び申し上げます。

おかげさまで須藤建設も1982年の設立以来、今年で20期を迎えました。

これは応援していただいたお客さまと日々働いている社員の努力の賜と確信しております。

とはいえ決して順風満帆とはいえない時期もありました。バブル最盛期、総量規制、そしてバブルの崩壊。とくに建築と不動産においては、常にバブル

の中心的位置にあり、世の中を騒がせたことも多かったと思われま。当社も建築と不動産業務に携わっており、少なからず影響を受けました。しかし世間が異常な不動産投資にがむしゃらになっていたときも、当社は一貫して賃貸管理業に徹しバブル崩壊の影響を最小限にとどめました。「マンション・アパートの入居者管理とリフォームの会社」、これは会社発足当初から社長が一度も変えなかった理想の形でした。

いまでこそ「管理会社」という言葉がよく使われますが、20年前は存在しませんでした。建物管理という意味での管理会社はありましたが、ソフト面の管理を中心として、賃貸事業のすべてを代行する「管理会社」という意味では当社は草分け的存在と自負しております。そしてオリジナルのノウハウを駆使し、オリジナルのシステムを開発してきました。現在は管理戸数も5000戸を

越え、オーナーとユーザーのニーズを幅広くカバーしていきます。今後とも須藤建設をよろしく願いいたします。以下に須藤建設のセクションごとの事業内容を簡単に紹介させていただきます。 代表取締役 須藤 隆

Section Guide // 各部署のご紹介

賃貸事業部

メニュー
マーケティング プランニング 募集条件見積 入居者募集・広告・案内 申込み受付 申込人・保証人調査 契約更新・解約 入居者管理(クレーム処理)と建物管理

賃貸事業部は1982年の会社設立以来、都心・城南エリアを中心にオーナーの資産活用のパートナーとして、賃貸マンション・アパート・ビル等の企画から入居者の募集・管理までトータルにサポートしております。また、目まぐるしく変化する不動産状況下で、一時的な流行だけにとらわれない長期的展望にたった資産活用プランの提案もいたします。当社の管理物件は現在約5000戸。大規模なマンションからアパート、さらにはデザイナーズマンションまで、幅広いオーナーと入居者をカバーしております。また賃貸経営を取り巻くさまざまな問題をリスクマネジメントの手法をもとに徹底分析し、長年のノウハウや各分野の専門的知識で信頼性の高い賃貸管理システムを開発しました。さらに賃貸経営の隅々までカバーしたこのシステムを2種類に分け、オーナーの希望に合わせて選べる「トラスト・マネジメント・システム」をご用意しました。これを利用していただくことによりオーナーは本業のビジネスに専念したり、ゆとりある生活を設計したり、本来の賃貸ビジネスの目的を達成できます。オーナーの悩みを一扫し、マンションの経営と管理に必要な業務をすべて代行し、ご希望によって空室ゼロのサブリースもお引き受けする須藤建設の賃貸経営管理システムをぜひご利用ください。

工務部・設計部

メニュー
増改築、マンションリフォーム、一戸建住宅、防犯設備の設置、給湯器・冷暖房機器の設置及び交換、キッチンの改装、浴室の改装...和室を洋室に変更、ジュータンの張り替え、フローリング床施工、クロス、の張り替え、屋根・外壁の塗装、収納スペースの設置、畳換え、襖・障子の張り替え、住まいの建築及び管繕工事全般

その他の業務として損害保険代理業務やセキュリティ商品の販売も行ってあります。企画提案の重視...お客さまの気持ちを尊重し理解し具体的にまとめる企画・提案(コーディネート)を心掛けています。責任施工...品質の須藤建設といわれるにふさわしい施工スタッフによるきめ細かい責任施工をモットーとしています。アフターサービス...お引渡し後も、ライフサイクルに合わせて快適にご使用いただくためのお手伝いをさせていただきます。最近では設備やプランのレベルアップにより、築年数の古いマンションを購入して自分なりにプランを変更したり、費用のかかる買い替えはやめて現在のマンションの模様替えをしたり、より自分らしく生活するためにトータルリフォームする方が増えています。当社では一戸建住宅や共同住宅の建築からリフォームまで、お客様のライフスタイルに合わせて有効利用を第一に考えています。有効利用といっても単純に広さを求めるだけではありません。お客様の希望条件、地域との順応性などを重視したうえでスペースの有効活用を追求す

る考え方を。そしてひとつひとつの部材を十分に検討しながら、機能的でゆとりのある、感性豊かな住まいを創っていくことを理想にしています。また共同住宅のオーナーの方々安心してアパート・マンションを経営していただくためのご提案ご相談もさせていただきます。今は外観の美しさだけで入居者が集まる時代ではありません。外観ももちろん大事ですが、それ以上に確かな造りと充実した設備が要求されます。住む人が選ぶ部屋だからこそ、住む人考えたプランニング、そこにオーナーの好みを取り入れながら、貸すために最も適した設備、仕上げ、色彩をご提案いたします。

不動産部(売買部)

メニュー
1.土地(所有権・借地権)の売却・購入
2.一戸建(新築・中古)の売却・購入
3.マンション(新築・中古)の売却・購入
4.収益物件(賃貸アパート・マンション)の売却・購入
5.税務相談や資産運用に関するアドバイス等、不動産売買に関する業務全般

不動産部では、物件の売却や購入はもちろん、土地の有効活用、税務相談など不動産に関することならどんなことでもお客様の多様なニーズにお応えするため日々努力いたしております。特にここ数年の不動産価格の下落により高利回りな収益物件をご紹介し、当社にて一括管理することにより、わずらわしさのない賃貸経営をされているお客様に大変喜ばれております。どうぞご遠慮なく、いつでも、お気軽に不動産部スタッフまでお問い合わせ、ご来店ください。



HOTLINE 市場と最近の動向

《最近の賃貸事情》

今は「建てれば借りる人はいるはず」というのは通用しません。どの地域においても最近の傾向として重要なのは、企画の段階でターゲットを絞込み、あらかじめ入居する人を想定したプランニング(間取りや設備・仕様など)です。将来的にも競争力が落ちないよう外観も個性的にしたほうが良いでしょう。それに近年の少子化傾向により、間取りについては部屋数が減っています。

設備としてはオートロック、冷暖房、追焚きはもちろ

んですが、インターネット等の通信設備も重要です。また、最近では防犯面に興味がある人が多いので、セキュリティ機器なども非常に注目されています。

内装の仕上げに関しては、将来的にリフォームを効率よく行うための工夫が必要です。そのために床はフローリングがいいでしょう。

他には、床フローリング・セキュリティシステム・自転車や原付バイク置場・洗濯機・乾燥機・24H緊急サービス・防犯カメラ・防犯性の玄関キー・駐車場・管理人常駐などに関心がある。

最近の住宅設備と機能の人気ランキング

2001年春・大学生

- エアコン
- バストイレ別々
- ガスコンロ(電気コンロはダメ)
- 収納スペース(180cm程度)
- 室内洗濯機置場
- 冷蔵庫
- バルコニー
- 追焚き
- オートロック
- マルチメディア対応回線
- ロフト
- 出窓
- CATV
- 衛星放送
- 洗浄器付トイレ
- 有線放送
- ハンドシャワー付洗面化粧台

いま、学生や単身者に人気のある物件とは...

家賃は8万円未満の駅に近い、マンションで、1Kタイプ、床はフローリング、コンビニ・スーパー・レンタルビデオ店が近くにあり、設備としてエアコン・ガスコンロ・収納があり、バストイレ別々で室内に洗濯機置場がある物件。

皆様からの情報をお待ちしています!

新製品

Security

最近ピッキングによる盗難事件やストーカーなどの悪質な行為が多発しています。普段からご自分で注意するのはもちろん大事なことですが、いざとなったときや留守宅の警備はなかなか難しいものです。「自分の家だけは大丈夫」と思っていないですか?

須藤建設は、不動産管理業の一環としてオーナーのご自宅やマンションを保全するため、セコム株式会社と業務提携しホームセキュリティの各商品を取り扱っております。ご自宅の間取りやご事情に合わせ、最適なセキュリティプランをご提案いたします。

また、どこへでも持ち運べて、さまざまな場所で「安心」と「防犯」に役立つSecurity System「CYBER EYE」もとても便利です。万一の事故や災害に備えて、最大50%OFFの安心でお得なセコムマイホーム保険もご用意しております。

Security System CYBER EYE

6カ所へ音声メッセージを転送!

- ・人感センサー
侵入者を感知するとサイレンを作動させ、指定通報先へ「侵入者用メッセージ」を伝えます。
- ・温度センサー
周囲の温度が約50度を超えるとサイレンを作動させ、指定通報先へ「火災用メッセージ」を伝えます。
- ・リモコンスイッチ
在宅中の緊急事態(強盗・急病・けが等)の時にスイッチを押すとサイレンを作動させ、指定通報先へ「緊急事態メッセージ」を伝えます。(本体より10mまで可)
オリジナル防犯ステッカー付



当社の企画・設計・募集・管理物件のご紹介

SATSUKI - Ai

目黒駅から徒歩3分。1LDK中心のマンション。床暖房、キッチン足元温風機など、あったか設備も充実



SATSUKI - Aiは山手線目黒駅から徒歩3分に建つマンション。便利な場所ながら、周囲は住宅街という恵まれた環境です。間取りは50㎡前後の1LDKが中心で、設備類充実。床暖房とエアコンは全室に設置済みで、トイレには温水洗浄便座も。また、システムキッチンの足元温風機にも注目。



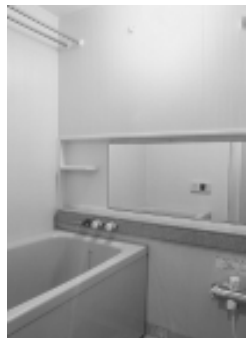
鉄筋コンクリート造地上4階建て。駐車場は屋内に5台分、屋外に2台分。

403号室は1DK。居室とダイニングの間は可動間仕切りなので、開け放せば大きな空間になります。エアコンが2基(室内写真はすべて403号室)



可動式のクロゼットを間仕切りと組み合わせれば、自由なレイアウトが楽しめます。

バスは追い焚き機能付き。浴室換気乾燥機は、共働きのカップルにとって便利な設備です。



グリル付き3口コンロがドロップインされたシステムキッチン。寒い朝には足元温風機がうれしい!

Data

SATSUKI - Ai

間取り / 1DK・1LDK

専有面積 / 40.22㎡ ~ 50.65㎡

総戸数 / 12戸

竣工 / 2000年3月

設備・備考 / エアコン、床暖房

(いずれも全室) CATV・インターネット対応、

BSアンテナ、システムキッチン(グリル付き3

口コンロ、足元温風機) 温水洗浄便座、追焚き機

能付バス、浴室換気乾燥機、洗濯洗面化粧台、

TVモニター付きインターホン、オートロック、

宅配ボックス、駐車場

交通 / 山手線目黒駅徒歩3分

設計 / 須藤建設一級建築士事務所

施工 / ナカノコーポレーション



403号室

わたくしどもが入居者管理をしていていちばん難しいことは、なんといっても「個々の感覚や価値観・人生観が異なる」ということです。誰が見ても「良し悪し」がはっきりしているものはまだいいのですが、個人の感覚によるクレームは対応が非常に難しいものです。たとえば「音」や「時間」の問題。この常識はひとりひとり異なります。

管理物件のクレームと要望の種類は、

1. 入居者から
2. 近隣から
3. オーナーから

の3パターンが考えられますが、今回は入居者からのクレームと要望をまとめてみました。

内容としては設備関係の場合とそれ以外の場合とに分けられます。



今回の担当: 内田 和彦(賃貸事業部)

1. 設備以外のクレーム・要望

隣の人がうるさい(左右上下階)
変な人が出入りしている
自分の駐車場で他の車が止まっている
外灯が切れている
エアコンの室外機の音がうるさい
隣の部屋からベットの鳴き声がする
ポストに変なチラシが入っている
他の部屋のメールボックスに郵便物が溜まっている

宅配便が不在中に届く予定だがどうすればいいか
設備点検の際、留守宅には入ってほしくない
共用部分にゴミが散らかっていて、汚い
バイクや自転車が放置してある
車がイタズラされた
自転車が盗まれた
隣の駐車場の仕方が悪い
バルコニーに物置を置きたい
バイクを買いたいけれど置場所はあるか

最近の出来事

感謝・感動
トラブル・クレーム

2. 設備関係のクレーム・要望

給湯器、エアコン、水回りのクレームが全体の90%を占めます。

- 給湯器が点火しない(お湯にならない)
- エアコンが利かない
- トイレの水が止まらない
- 蛇口から水が漏れる
- 排水が詰った
- 天井から水が漏れてきた
- 配水管から水が漏れている

- シャワーホースから水が漏れる
- 水が出ない
- 結露がひどい
- テレビの映りが悪い
- ドアの開閉が悪い
- 換気扇が吸い込まない
- 電球が切れた
- 鍵を無くした
- 鍵がかかりにくい
- 鍵をイタズラされた
- 電話をもう1回線増やしたい