

今回は当社のオーナーでもある文京区本郷のフレンチレストラン「楠亭」をご紹介します。オーナーの中山宗太郎様は当社のパンフレットやホームページにもご協力いただいております。6年前までは大正時代の代表的な



日本家屋(和洋折衷)をそのままレストランにしました。2年前マンションに建替え、現在はその1階で営業しています。

(賃貸事業部 葛原 修)

【オーナーからのひと言】

伝統を重んじながら常に新しい料理にもチャレンジし、季節ごとにディナーコースを用意してお客さまをお待ちしています。

32席の小さな料理屋です。心のこもるおもてなしに、楽しいお食事、お席のご予約をおすすめ致します。

【営業時間のご案内】

昼... 11:30 - 14:00 (L.O.)

夜... 17:30 - 21:00 (L.O.)

お休み 月曜日及び祝祭日

【楠亭までのご案内】

丸ノ内線 本郷三丁目駅 下車徒歩5分
三田線 春日駅 下車徒歩6分
春日通り 真砂坂上信号から約80メートル



★お車の場合は春日通りからの一方通行です
★印は樹齢600年の「大きな大きな楠」

フランス料理 楠亭(くすのきてい)

文京区本郷1-28-32 TEL 03-3813-7218

URL <http://www.kusunoki-tei.co.jp>

給水管のオゾン洗浄

建物管理のなかで排水管の洗浄は定期的に行っているところが多いですが、給水管洗浄を定期的に行っているところはまだまだ少ないようです。排水管と同様に給水管も長年の間にはヌメリや異物で汚れた赤錆などが詰まってしまう。オゾン洗浄は管の内部に付着したヌメリ成分を分解し、配管内の異物を圧縮エアの力で洗い流してくれます。一回目の洗浄は築後5年が目安ですが、その後も定期的な洗浄が望ましいです。

排水管
高圧洗浄

給水管
オゾン洗浄



どうしても自分の性格上、柔らかくなりすぎてしまう。くだけすぎないよう、片寄り過ぎないよう気を使っているつもりですが、いかがでしょうか。もしみなさんがSUDO NEWSを読んで不快に感じたり、情報が誤っていたら、どんなことでも、遠慮なく、ズバリ指摘してください。また皆さまからのいろいろな情報もお待ちしております。

これからたくさんの中からみなさまのためになる情報をお届けしたいと思います。(スタッフ)



編集後記

SUDO NEWS

Vol.2 2001年11月6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

みなさんこんにちは。SUDO NEWSも第2刊目になりました。今回も、すこしでもみなさんのお役に立つ情報をお伝えできればと思っております。

今年の不動産の状況は全体的にみて、相場は賃貸も売買も横ばいのように思われます。賃貸においては新規契約、いわゆる引越件数は減り更新される方が多いようです。しかし相変わらず新築物件は人気があります。その理由として、第一に低金利と建築費が低いことにより新築物件の家賃がそれほど高くなく、中古物件との差がほとんどないこと。第二に設備が充実していること。第三に契約金が少なく、また契約金の分割払いが可能で、保証人不要制度なども一般化したためなどが考えられます。

当社は新築物件だけを扱っているわけではありません。築10年、築20年、築30年以上の管理物件もあります。これら管理物件の修繕と家賃とのバランスを考え、如何に空室を減らし効率よく運営していくかがこれからのSUDOの役割であり力の見せ所と考えております。古くても競争力のある物件、修繕やメンテナンスにコストがかかり過ぎない物件、近隣と調和のとれた物件を目指して行きます。

最近、地域社会の変化と経済情勢により資産運用の仕方が難しくなっています。そしてその現実新しいリスクをもたらします。特にマンション経営においては、国籍の多様化や生活パターンの変化により、また住む人にもさまざまなニーズが出てきています。このような状

況の中でマンション経営を成功させるには、資産価値を守りながら安定的な収入を得て、事業に関わるさまざまなリスクを適切に処理するノウハウが必要不可欠です。それは、1.しっかりとしたプランニング、2.長期的な展望、3.需要と供給の正確な把握、を前提とした、A.賃料の確保、B.トラブルへの的確・迅速な対応、C.物件の総合的な管理、です。後に、建物管理について少し述べてありますので参考にしてください。

専務取締役 柳川 博司

当社工事部による 店舗リフォーム

手打そば「楽庵」 内装・外装・看板

【改装前の問題点】

1. トイレの位置(入りにくい)
2. 特大テーブルの窓側席の出入りがしにくい
3. 奥のテーブルが見えないしオーダーの声も聞こえにくい
4. カウンターが役に立っていない(狭くて座りにくい)
5. 一人で来る人の席がない
6. 合い席をお願いしにくい
7. 入口の引戸を開けると客席にぶつかる
8. そば打ち場が暑い(換気がない)

【改装にあたってのポイント】

1. トイレに入りやすくする
2. 初めての人も入りやすいお店にする
3. 店全体を見渡せるようにする
4. デッドスペースを無くす
5. 一人で来る人も二人で来る人も、何人で来てても座りやすくする
6. オープンで明るい雰囲気にする
7. 収容人数を増やす
8. 貸切りやパーティの際の使い勝手をよくする
9. 厨房を使いやすくする
10. 空調を効率よくする
11. 掃除しやすい内装にする
12. うまい「手打ちそば」を強調する



改装後の店内



改装前の店内



改装後の外観



改装前の外観

今回の改装はすこし欲張り過ぎましたが、「ポイント」の7以外改善出来ました。しかし7についても他を改善したことで、仕事効率と回転がよくなるのが期待できます。

手打ちそば 楽庵(らくあん)
新宿区新宿2丁目13-10 武蔵野ビル1F
TEL 03-3356-0160
営業時間 PM 7:00 ~ AM 4:00





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 専用マンション ~

最近特に賃貸住宅建設が目立つのがペット同居型マンションと高齢者住宅、それから楽器に対応できるマンション。

少子化現象と比例してペットを飼っている入居者が増えています。やはりここにも趣味や娯楽を楽しむ傾向が強くなってきています。高齢者対応マンションについては高齢化社会を反映して高齢者にやさしい住宅の需要が増えるのは自然の傾向と思われませんが、ではなぜペットマンションが人気なのでしょう。



一人暮らしが増えている、他人と住むよりペットと住んだほうが気を使わない、なにかに愛情を

注ぎたい、淋しいときにホッとすると理由はひとそれぞれ。そして必然的にペット専用マンションの登場となったわけです。1階に動物病院やペットホテルまであるマンション、入口にペットの足の洗い場だけあるマンション。一般的にマンションではペット飼育が禁止されているところが多いです。ペットを認めることで10%~20%家賃が割高で貸せると言われています。もちろんそれなりの設備が必要になってきますが、それでも通常のマンションより効率がよく空待ちが出るほど人気があるようです。

楽器もまた共同住宅ではよく問題になります。特にピアノに関しては可・不可が決まっているマンションが多いです。仮にピアノ可のマンションであっても、弾

く時間帯などによっては近隣からクレームが出ます。これは音に関する感覚と常識的な時間が人それぞれ異なるからです。せっかくピアノ可能物件に入居しても気を使って弾いたり、弾くことが出来なかつたりでは入居した目的が達成できません。



そこで登場したのが防音設備の整った楽器可能マンションです。これはピアノだけでなく他の楽器も認めています。音大生やプロのミュージシャン、楽器愛好家も気兼ねなく楽しめます。またペットマンション同様に賃料が割高で貸せますので賃貸事業も効率がよく運営できます。

このように、これからさらにライフスタイルや住む人の目的に合わせた専用マンションに人気を集めることでしょう。

管理のノウハウ

一口に管理といっても2種類に分かれます。ひとつは入居者管理、もうひとつは建物管理。今回は建物管理について少しお話ししたいと思います。

建物管理の内容は右記のようになりますが、もちろんすべての建物がこれらすべてになるわけではありません。またこれらの項目の中でも法的に義務付けられているものとそうでないものとに分かれます。

義務でなく任意の項目としては、主に清掃関係全般や塗装などが挙げられます。建物管理で重要なのはこの「法的義務がないもの」にどのように対処していくかです。費用がかかることですので効率よく行いたいですが、やはりある程度は費用をかけるべきではないかと思えます。

建物を常にきれいにしておくことで、空室が減ります。部屋を探している人はまず

エントランスや外観を見ます。もちろん室内の間取りや内装・設備などもポイントになりますが、エントランスや廊下など共用部分が汚れていると、内見しないで帰ってしまう人も少なくありません。それほど第一印象が大切なのです。共用部分が汚いと、管理が悪いのでは? ダラシナイ入居者が多いのでは? 入居後に不備があっても直してくれないのでは? と不安になるのは当然です。

これからは今まで以上に管理が重要視され、建築前のプランニングと建築後の管理が賃貸事業を成功させるかどうかのカギになるでしょう。



建物管理 チェックリスト

- ・使用状況の調査報告
- ・共用部分日常清掃/共用部分定期清掃
- ・ゴミ出し業務
- ・共用部分の保守管理
- ・定期巡回サービス
- ・24時間緊急対応(専用/共用)
- ・建物の修繕・不備・トラブルに対する調査処理
- ・駐車場設備保守管理
- ・受水槽清掃業務/高層水糟清掃
- ・簡易専用水道検査
- ・給水設備保守(揚水ポンプ/増圧ポンプ)
- ・排水管清掃/給水管清掃/汚水糟清掃
- ・消防設備検査及び消防署への報告
- ・建築設備検査
- ・特殊建築物定期検査
- ・エレベータ保守点検
- ・設備機器24時間オンライン業務
- ・オートドア設備点検
- ・共用灯設備点検
- ・駐車場設備保守
- ・受電設備保守点検
- ・検針業務
- ・空調設備保守点検/空調フィルター清掃
- ・植栽管理
- ・その他諸設備の維持管理

建物・共用設備の長期修繕計画

屋根や外壁など共用部分の修繕をはじめ、諸設備の修理交換及び防水処理

投資(収益)物件のご案内

昔から有利不利、効率的な投資という観点から預金、株式、不動産の3分法が原則でした。不動産について、バブル崩壊までは土地神話として価格は下落しないと思われて多額の資金が不動産市場に流入しました。この場合の不動産投資はキャピタルゲイン(値上がり益)狙いの投資が中心で、投資対象は更地でもよかったです。

バブル崩壊後地価は下落しましたが賃料はそれほど下落しませんでした。当然収益物件(賃貸物件)を購入した場合の利回りが以前より上昇しました。そこで不動産投資はキャピタルゲイン狙いから、インカムアゲイン(賃料収入)狙いに、完全に変化しました。

当社でも個人のお客様が収益物件(賃貸マンション、賃貸ビル)を購入される方が増えました。その理由としては預貯金で運用した場合の金利や株式などの投資商品とのリスクと比較して相対的に有利な資産運用だからです。今、収益物件は高い利回り

を見込める物件が市場に出ています。地域や構造、設備によって異なりますが、利回り10%以上の物件も少なくありません。右の写真マンションは当社所有の賃貸マンションです。収益物件のご購入をお考えの方、興味をもたれた方、お気軽に不動産部スタッフまでお問合わせ下さい。

予想利回り **12.87%**
 価格 **29,500万円**
 年間収入 **37,984,800円**

お問合わせ(不動産部直通)
03-3444-0012
 担当/岡田・須藤(正浩)

【物件概要】
 所在地/八王子市台町4-46-10
 土地面積/301.56㎡
 構造/SRC造地上8階建
 建物面積/132124㎡ 土地権利/所有権
 建ぺい率/80% 容積率/600%
 築年月/昭和60年6月 総戸数/42戸
 現状/賃貸中 接道/南側16m公道
 設備/オートロック・エレベーター・エアコン 引渡/相談



《ウィルヴィラワン》

ウィルヴィラワンは西八王子駅から徒歩3分で、商業地域という好立地!!!
 築年数は15年ですが、鉄骨鉄筋コンクリート造であり、資産価値も高いです。間取りはワンルームが主体で、周辺には大学が多数ある関係で、主に入居者は大学生です。

最近の出来事

感謝・感動・トラブル・クレーム



【交渉事】

先日の出来事。ある入居者が更新の際にひとこと「まだ家賃が下がっているね」と。

そのひとは何をみてどんな考えでそう思ったのかわからないが「それはいいです。ここ数年(4~5年)は横ばいです」と答えた。さらに「10年以上前から契約しているひとが最近引越して、その部屋を新規に募集する場合は以前より下がることもあると思います。しかしお客さまの場合、すでに家賃が下がってきた4年前に入居したわけですから、それ以降家賃は下がっていませんし、先日他の部屋が空いて募集したときはお客様の部屋より高い家賃で成約しました」と付け加えた。その入居者はそのあと渋々同

条件で更新した。

確かに一部のマスコミでは「まだまだ家賃は下がっている」というような誤った情報を流しており、それを見た人は信じてしまいがちです。ただその入居者に限っては、「ダメ元」で言ってきたような気がする。交渉事は相手の立場・動機や目的を察して進めていかなくてはならない。相手の話を良く聞き、意見も尊重しつつ、こちらのペースで話を進めていく。決して頭ごなしに否定しない、我を出しすぎない。難しいけどやりがいがありおもしろくも感じた。

(賃貸事業部 垂石 健志)

ちょっとためになる話

【契約】

ご存知の方も多いと思いますが、契約は口約束だけでも立派に成立します。契約書に当事者のサインがあろうが無かろうが、契約の成否には全く関係ありません。ではどうして契約書にサインが必要なのだろうか? 「法的効果のある言動が試された」ということを後日証明するための「証拠」として文書が作られる。そしてその文書の証拠力という面からサインが必要になり、これが後々効果を持つ。民事裁判で私文書を証拠に利用する場合、その文書の「真正」が要求される。そして当事者又は代理人の記名捺印によるサインがあれば真正な文書として証拠に採用される。すなわち後日のトラブルや裁判のために当事者のサインのある契約書を作成するわけです。そうすることにより立証が非常に容易で確実になります。

(賃貸事業部 坂野 美幸)

