



原宿駅前、明治神宮の森越しに新宿の高層ビル群を臨むビルの5階。階下の喧燥をよそに、大人が普段着でワインを楽しむ空間です。

「DANCE オリジナル直輸入ワイン」は、オーナーが直接買い付けているこだわりのオーストラリア・ワインです。



ワインカフェ・ダンスの姉妹店。ビデオモニターに映し出される世界各国のスポーツをおつまみに、こだわりのオーストラリア・ワインを始め、ビール、カクテル等を楽しめます。平日は日替わりのランチメニューもあります。

賃貸事業部 第2部 岸川 隆哉



ワインカフェ DANCE

月曜～金曜 17:00～24:00
土・日・祝日定休(団体のみ予約受付)
渋谷区神宮前1-21-15 ATMビル5F
TEL 03-3478-7177

DANCE 2 sports

火曜～金曜 11:30～24:00
土・日・祝日 14:00～24:00 月曜定休
渋谷区神宮前3-23-6 アクア原宿ビル2F
TEL 03-3813-7218

URL <http://www.wine-cafe-dance.co.jp>

SUDO NEWS

Vol.3 2002年2月5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

2002年、21世紀2年目。馬年。SUDO NEWSもやっと第3号。今年もどうぞよろしくお願ひいたします。

これからしばらくは1年でいちばん寒い季節ですね。そしてウィンタースポーツが好きな人はじっとしていられないオンシーズンだと思ひます。

わたしたちの仕事もこれからがオンシーズン、1年で一番移動(引越し)が多い時期に入りました。当社のウィンタースポーツ好きの社員は、仕事にスポーツに充実した日々を過ごしています。地域によってはこのオンシーズン(1月～3月)だけで1年の売上の半分以上になるといふ賃貸会社もあるようですが、都心の物件に関しては夏の直前と冬の直前以外、1年を通してオンシーズンと言えるでしょう。

とはいえ当社は都心の物件だけを管理しているわけではありませぬ、郊外の物件、特にワンルームについては、やはりこのオンシーズンには広く募集活動をしなくてはなりません。

70年代までは都心にお風呂が付いていない、いわゆる間貸しの木賃アパート(木造賃貸アパート)がたくさんあり、都心にも学生がたくさん住んでいました。しかし最近では学生が都心から離れていませぬ。その理由としてまず考えられるのは、たくさんの大学が郊外に移転したことでしょう。また、お風呂の付いているアパート・マンションで学生向きの家賃帯は、やはり郊外になってしまうことも大きな理由と考えています。

「4畳半一間に風呂ナシ・トイレ共同」というシチュエーションはむかしのこと、い

まは学生に風呂ナシは人気がなく、風呂ナシのアパートは造らなくなりました。そして当然「銭湯」も少なくなりました。今は「銭湯」に行くのは「お風呂がない」という理由ではなく「風呂好き」が行くようになっているようです。

もともとのお風呂好きの日本人はゆったりのびのび入れる「銭湯」が大好きです。

以前のワンルームや1Kタイプは部屋を広くするためにバス・トイレ一緒のユニットだったのですが、最近ではそういうタイプでもバス・トイレ別々の物件が多くなり、また人気も集中しています。賃貸事業部 垂石 健志・高野 慎也



COLUMN COLUMN COLUMN

「趣味と娯楽の話」

...スポーツ、読書、映画鑑賞、音楽鑑賞、ドライブ、将棋、囲碁、釣り、クルマ、バイク、カラオケ、酒、タバコ、食べる、寝る、麻雀、パチンコ、競馬競輪、ガーデニング、山登り、絵を描く、熱帯魚、ペット、盆栽、温泉、切手収集...

数え上げたらきりがなし。おそらくみなさんは「趣味は？」と聞かれると、この中のどれかを答えるでしょう。しかし拙者は「趣味」と「娯楽」をあえて区別したい。

堅く言えば、「趣味」は一定の修練を経た後、味わえる、そのもの持つおもしろみなど 利益などを考えずに、好きでしている物事 その人の好みの傾向。「娯楽」は生活のための労働や学業などの余暇に、気分転換をはかるために、遊びとして何かをしたり見たりなどして楽しむこと...らしい。ということは、「趣味」は多少なりとも努力が必要で常に楽しいとは限らない。それに対して「娯

楽」は常に楽しむこと。それなら上記の内のほとんど(読書・映画や音楽鑑賞・ドライブ・クルマ・バイク・カラオケ・食べる・寝る・山登り・熱帯魚・絵を描く・盆栽・温泉・切手収集)は娯楽に入るのでは? パチンコ・麻雀・競馬競輪はどちらでもなくギャンブル。酒・タバコは「嗜好品」。しかしその人の取り組み方、または考え方によっては「趣味」になる場合と「娯楽」になる場合があると思われる。「娯楽」の中である程度の修練や努力が必要なものは...熱帯魚とペット?

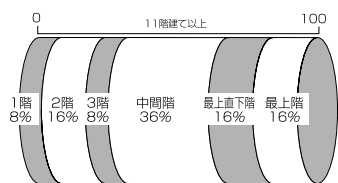
そう考えると「趣味は？」と聞かれた場合、自信を持って言えるのは、スポーツ・釣り・将棋・囲碁・ガーデニングぐらいでしょうか。

ちなみに拙者の場合(みなさん知りたくもないでしょうが)上記の中で趣味は...スポーツのみ。娯楽は...映画、音楽、ドライブ、温泉、バイク。ギャンブルは麻雀とパチンコ少々。嗜好品は酒・タバコ・コーヒー。

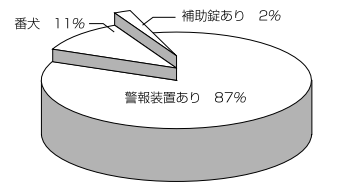
みなさんは履歴書の「趣味」の欄には何を書きますか?

The 侵入犯レポート

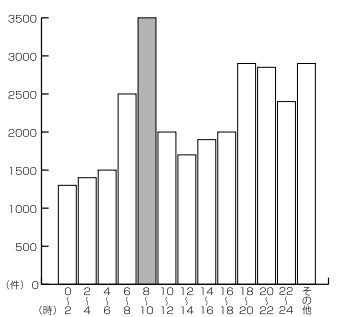
侵入盗に狙われる階数



犯行をあきらめる理由



侵入盗に狙われる時間帯(東京都)



「(財)都市防犯研究センター資料」より

3号目のSUDO NEWS、いかがでしたでしょうか。平成14年ウマ年、スタッフ一同今年も様々な情報を提供できますよう努力いたします。

次号は春を予定しております。今年のオンシーズンの話、又は変わった出来事など、お伝えできればと考えております。

SUDO NEWS、今年もどうぞよろしくおねがひいたします。

編集後記

リフォームに際して 賃貸物件とマイホーム

【賃貸物件のリフォーム】

私どもが普段携わっている賃貸マンションやアパートのリフォームは、住む人が決まる前に行います。またほとんどが内装仕上げ材(クロス・ジュータン)の張替、フローリングの補修、塗装、及びクリーニングです。そこで大事なことは貸すために最も適した仕上げ、色彩、設備を考えることです。

それは...

1. シンプルであること
2. 特殊な材料ではなく、誰もが好き嫌いのない材料を使う
3. どんな家具でも合うような色を使う
4. 住む人やその人の家族構成を予想した設備を付ける
5. 長期的にみて効率のよい材料を使う



【ご自宅のリフォーム】

ご自宅のリフォームに関しては、根本的に考え方が異なります。住む人が決まっているわけですから、住む人のライフスタイルに合わせて、希望に合わせて、すべてを自由に変えられます。

しかしそういう自宅のリフォームでも、いくつかの大事なポイントがあります。

それは...

1. コンセプト・テーマを決める
2. 現在の不満や不便なところ、直したいところを全部リストアップし、優先順位をつける
3. 一時移転費用を含め、余裕を持って予算組を立てる
4. 近隣に充分配慮する
5. 共同住宅の場合、管理組合・管理会社への届け出をし、管理規約を確認する
6. 設計の段階で充分打合せをする

【ご自宅リフォームのチェックポイント】

1. 来客が多いか少ないか
2. エントランスからリビングまでのアプローチ
3. パブリックスペースとプライベートスペースを明確にする
4. 収納は出来るだけ多くする
5. キッチンの高さは使う人の身長に合わせる
6. 日常生活の動線を効率よくする
7. キッチンの作業動線を短くする
8. ユーティリティ(洗濯室や家事コーナー)はキッチンから便利な位置にする



そして機能的で、ゆとりのある、感性豊かな住まいに変わります。



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 引越のオンシーズン ~

冒頭にもお話ししましたが、今は引越のオンシーズン真っ盛りです。

一般的にオンシーズンとは1月上旬から4月上旬までを言います。そこでアパートやマンションを建築する際、多くの場合このオンシーズンの完成を目指します。地域によってはこの時期に完成しないと入居希望者がいなくなるとまで言われています。

お客さまから、「この時期に部屋探しをしたほうがいいですね」とよく聞かれます。「たしかにオンシーズンですが空室は多いです。しかし逆に部屋を探

している人も多いのです。要するに競争相手も多いので、タイミングが大事です。ですから短期集中型で探したほうがいいでしょう。」と答えています。いくつかの物件を見て比較検討して決める場合、時間(日数)をかけすぎてしまうと、内見した候補物件がどんどん決ってしまい、比較検討できなくなり、「他にないから仕方なくここに決めた」という残念なことになってしまいます。

新築に入りたいのならこの時期に探すのがいいといえるかも知れませんが、オンシーズンというのは、入学、卒業、転

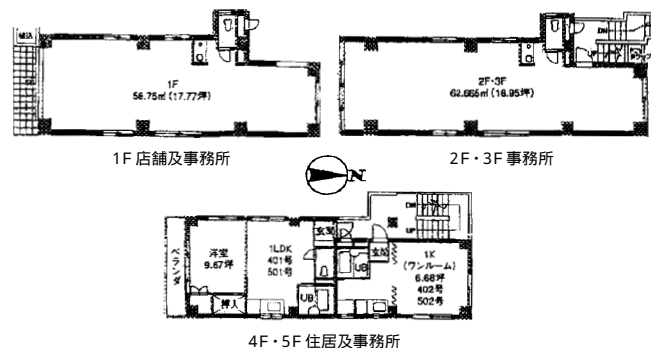
勤などの理由で引越が多い時期です。ほとんどの人が必要に迫られて引越するのです。決まってい部屋を簡単に見つけやすいシーズンということではありません。最近の傾向としては、この「引越しオンシーズン」がすこし前倒しになってきているようで、前年の12月から部屋探しを始める人がとても多くなっています。



投資(収益)物件のご案内

JR山手線「上野」駅 徒歩6分

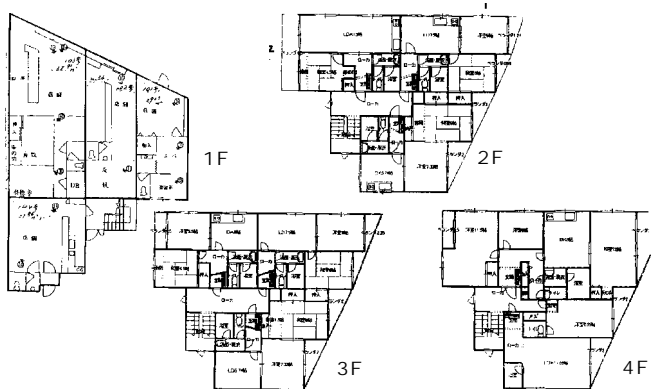
【価格】
10,500万円
【利回り】
13%
【年間収入】
1,365万円



【物件概要】
所在地/台東区北上野1丁目
交通/JR山手線「上野」駅 徒歩6分
土地面積/89.37㎡(27.03坪)
建物構造/鉄骨造5階建
建物面積/301.57㎡(91.22坪)
権利/所有権 総戸数/7戸
築年数/平成5年12月築
用途地域/商業地域
建ぺい率/80% 容積率/700%
現況/賃貸中(満室)
引渡日/即時
接道状況/南側11m、北側2.7m

都営新宿線「船堀」駅 徒歩20分

【価格】
9,000万円
【想定利回り】
14.6%
【年間収入】(想定賃料含む)
1,320万円



【物件概要】
所在地/江戸川区松江2-22-5
交通/都営新宿線「船堀」駅 徒歩20分
土地面積/250.04㎡(75.59坪)
建物構造/鉄骨造4階建
建物面積/374.3㎡(113.22坪)
権利/借地権 総戸数/13戸
築年数/平成3年1月築
用途地域/近隣商業地域
建ぺい率/80% 容積率/300%
現況/賃貸中(一部空室有り)
引渡日/即時
接道状況/北西側11m、東側6m
その他/一部計画道路有り、
地代566,700円(年額)

注) 2物件とも仲介の為規定の手数料がかかります。図面と現況が相違する場合現況を優先いたします。売却済みの場合はご了承ください。

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

SECURITY ~ 商品のご案内 ~

位置情報提供・急行サービス

ココセコム



昨年暮れ、電車内において1億円の宝石が置き引きされた事件は、ご記憶に新しいことと思います。犯人逮捕のカギとなったのが、宝石の入ったバッグに忍ばせていた「ココセコム」でした。

「あの子、どこいっちゃったのかしら」「おばあちゃん、帰り遅いわね...」「駐車場のクルマ、大丈夫かな...」ココセコムは、そんな人のための、新しいセキュリティのかたちです。

最先端のGPS技術と、携帯電話ネットワークを活用する測位システムを融合。24時間365日、小型専用端末を所持した利用者または車両の位置情報を、かつてない高精度で提供します。さらに、要請に応じ全国約900カ所の緊急発進基地から、セコムが誇る緊急対応員が出勤。あなたの大切なひとを、愛車を見守ります。

さがす・みつける・かけつける。ポケットの中にココセコム

- 大切な人や愛車の所在地を、即座に、セコムがお知らせします。
- 24時間・365日、セコムが捜索に出勤します。
- 基本料金は月々500円から。いちばん身近なセキュリティです。

セコムだからできる!
この性能・この安心・この価格

【高精度】
最良の条件下で5~10mの高精度で位置検索。PHSでは難しい、高速移動中の車両の測位も可能です。
【緊急対応】
24時間365日、全国約900カ所の緊急発進基地より高度な訓練を受けたセコムの緊急対応員が急行、探索します。
【低価格】
基本料金は人用で月々500円、車両用で900円から。1回の位置検索にかかる情報提供料も100円から。

最近の出来事

感謝・感動・トラブル・クレーム



【接客対応】

先日、ある人が部屋探しに来社しました。希望地域、予算、間取、家族構成などをお聞きしました。住んでいるところが手狭になって今よりひと部屋多いところに引越したいとのこと。いくつかご案内しましたが、どこも気に入らなかったようでした。それどころかそのお客さまは物件の悪いところばかり見ているようでした。いわゆるアラサガシ状態で、本当に部屋を探す気があるのだろうか、引越しの必要があるのだろうかと思いましたが、いいところもたくさんある物件なのに欠点を探しては得意げに話していました。希望はいろいろあるでしょうが、部屋探しは7割ぐらい満足すればいいのではないのでしょうか。自分で設計して自分で建築しても、100%の満足はないのだから。

他には「家賃を下げたい」という人に部屋を紹介するのなかなか難しいです。「広すぎる」「貯金したい」「給料が下がった」「子供が独立した」「家賃がもったいない」などの理由で部屋を探している人です。頭ではわかっているけれども、いざ自分が探している条件の部屋を見せられるととても借りる気になれない。現実として受け止められない。どうしても今住んでいるところと比べてしまう。家賃を下げるということは、今住んでいるところより「不便になる」「部屋が狭くなる」「古くなる」「設備が悪くなる」、またはそれら全部を覚悟しなくてはなりません。当然どの部屋を見ても気に入らない場合が多いです。家賃を下げるという目的を達成するためには、かなり大きな理由と決断が必要なようです。

すこし参考になる話

【消臭芳香剤】

トイレの消臭芳香剤をお使いになる場合、タンクの中に入れるものは使用

しないほうがいいです。なぜならそれがタンクの詰まりの原因やゴムパッキンを溶かしてしまい水が止まらない原因になるからです。お使いになる場合は置き型のものをお勧めいたします。

【トイレの清掃】

トイレの茶色い水あかは、アンモニアが含まれているので落ちにくい汚れのひとつです。そこで、食酢2:水8の割合で混ぜるだけのオリジナル洗剤をおすすめします。臭いが気になるなら、ミントやユーカリなどのエッセンシャルオイルを1~2滴落としてもよいでしょう。この洗剤をペーパータオルに含ませて、便器の内側の茶色くなっている部分に湿布、10分位おいてこすり落とします。最後に水洗の水を流せば完了。洗剤は作りおきせず、1回で使い切りましょう。待ち時間には便座などをふき掃除すれば効率的です。



(賃貸事業部 第一部 笠倉 広靖)