

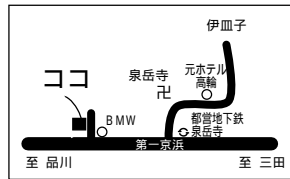
本物を食す
すし はやしの技

-- 客と味との真っ勝負 --

「はやし」は今年3月で5周年を迎えた。以前は高輪ホテルの中の「伊皿子」の板長さんだったご主人の林さん。高輪ホテル閉館後、その造作はホテルの中のイメージを利用し、「すし はやし」を同じ高輪で開業。ホテル時代からのファンも多い。客の中には財界の超大物も顔を出すと言う。ひとつひとつの品を出す度に鮫の皮で摺るワサビ、出汁から材料まで

全てが最高級品にこだわる姿勢は流石と言う他はない。又、寿司という魚のイメージが強いが、この店は珍しい旬の野菜が多いのもヘルシー志向の方々にはたまらなく嬉しい。おいしい酒の後で頂く、高菜を海苔の代わりに巻いた太巻「高菜巻」一寸口うるさく頑固なご主人だから続けられる店なのだろうか。夏に入ると新子・新イカの一品が食べられるのも楽しみです。おまかせ 13,000円。

すし はやし
港区高輪2-14-11
TEL 03-3449-3483



最寄駅
都営浅草線
泉岳寺駅
徒歩1分



COLUMN
COLUMN
COLUMN

「旅の宿 あれこれ」

アウトドアシーズン到来。ハイキング、ピクニック、イチゴ狩りなど、屋外で食事したくなる季節です。これらは大概日帰りですが、キャンプとなれば何日かテントに泊まることになるでしょう。そういうアウトドア以外、みなさん温泉地などではどんなところに泊まりますか？ 旅館、民宿、ホテル、それともペンションでしょうか。

一般的には、目的によって泊まる場所が違ふと思います。「旅」というと予約もせずに行き当たりばったりで、民宿や旅館に泊まる。時には民家、いや野宿まであるでしょう。「旅行」は必ずホテルか旅館を予約しておく。もちろんメンバーによっても泊まる場所は自ずと違ってくるでしょう。予算も「寝床」に大きく影響します。料金でみると、野宿やキャンプは別として、民宿 ペンション 旅館 ホテルの順に高くなっていく、こう思っているのは拙者だけではないはず。この考えが正しいかどうかは別

として、今回は寝所の「呼び名の違い」に拘ってみました。拙者が今年気づいた「民宿」と「旅館」の違い...「旅館」にあって「民宿」になかったものを挙げてみます。浴衣、歯ブラシ、タオル、ドライヤー、お茶飲みセット(ポット・急須・茶碗・お菓子)、椅子とテーブル。床の間、他、フutonを敷いてくれない。女将さんが着物を着ていない。食事の際、それぞれの料理が別々の器でなく一緒盛り。箸置きと箸がテーブルに置いてない(食堂のように、いっぱい刺さっている「割箸入れ」から取り出す)。

以下は辞典から
民宿...農家などが副業的に行う宿泊施設
旅館...営業として旅行者を泊める施設(旅先で泊まる家)
ホテル...西洋風の設備・様式を整えた宿泊設備。食事は宿泊料とは別。日本風の旅館の名称としても用いられる。
ペンション...民宿風の小ホテル。
ユースホステル...青少年の旅行者のため

の、手軽で健全な宿泊施設。会員制を原則とする。一定の規律が要求され、禁酒・禁煙で、掃除も各自で行うのが建前。国民宿舎...地方公共団体がわずかな費用で宿泊・休養できるように、国立公園その他景色のよいところで作った宿泊施設。
以下は拙者の主観的イメージ
低料金で利用でき、アットホームな雰囲気。「民宿」(和風)と「ペンション」(洋風)。
ほとんど温泉があり、落ち着いた雰囲気でもてなしてくれる「旅館」。
サービスが行き届き、リッチな気分になれる豪華な「ホテル」。

昨年夏にVol. 1を発行してから今回で4号目のSUDO NEWS。みなさまのお手元に届いたのは5月ですが、記事集めや編集はオンシーズンだったのでこしバタバタしてしまい、まとまりがなかったことをお詫び申し上げます。

今回のSUDO NEWSは時期的に賃貸関係の内容が多かったと思います。そのオンシーズンが終わり、すこしホッとしています。

編集後記

SUDO NEWS

Vol.4 2002年5月9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

今年の桜にはフェイントをかけられました。私の周りにも「あわてて花見をした人」「今年はあきらめた人」「桜の花が少なくなっても開き直って花見をした人」いろいろあります。そして5月、新緑が一番きれいな時期「若葉の頃」になりました。今年のオンシーズンもおかげさまで無事に乗り切ることができました。

更新契約は、ほとんどが同条件で交渉が成立し、同様に入替 新規契約 同条件で契約されました。当社においてオンシーズンの総契約本数は昨年に比べて2割増でした。また一年間を通してみると、総契約本数に対する更新契約の比率が昨年度より2ポイント下がりました。わずかですが、引越をした方が昨年度より増えたということになります。

空期間の長かったワンルームも、3月末までにほとんどが成約に至りましたが、オンシーズンにも拘わらず成約に至

らなかった一部の物件もありますので、これらに対しては、これからさらに研究していかなくてはなりません。今年の新規契約の傾向としては、一部のマスコミの誤った情報や不景気を盾に賃料等の契約条件や入居日を強気で交渉してくる方も少なくなかったようです。しかし、今年のオンシーズンに、新規契約が増えたということは今年度は、さらに賃貸の需要が見込めると期待できます。

賃貸事業部 高橋 正人

登録物件数・坪賃料(首都圏)

	マンション	アパート
登録物件数	66,425	29,752
対前月比	1.84%	-0.60%
対前年比	4.73%	-2.32%
坪賃料(万円)	0.88	0.72
対前月比	0.00%	1.41%
対前年比	1.15%	0.00%

成約抹消物件数・坪賃料(首都圏)

	マンション	アパート
成約抹消物件数	18,593	8,738
対前月比	13.28%	15.09%
対前年比	1.86%	-2.34%
坪賃料(万円)	0.90	0.76
対前月比	0.00%	4.11%
対前年比	0.00%	-2.56%

「住宅情報・賃貸版月次レポート 首都圏2002年3月度」より -リクルート調べ
マンションとアパートの合計
登録物件は96,177件で前年同月比+2.5%、成約物件は27,331件で前年同月比+0.5%。ともに過去最高の件数となった。(住宅情報がデータを取り始めた94年以降)
マンション
登録物件は66,425件で前年同月比+4.7%、成約物件は18,593件で前年同月比+1.9%。ともに過去最高の件数となった。(住宅情報がデータを取り始めた94年以降)
間取別では1DKタイプの登録件数が前年同月比+19.0%と大きく増加。地域別では東京都の登録物件が前年同月比+9.8%の増加。成約物件の坪賃料は0.9万円の前年同月比0.0%と横ばい。

住宅設備 ユーザーの賃貸志向

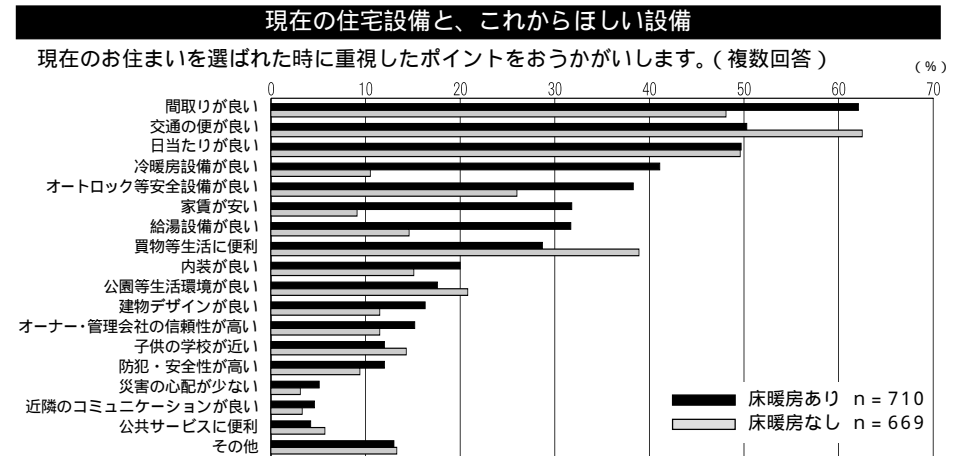
最近の賃貸住宅は設備が分譲並になり、良質化が益々進んでいます。

オンシーズンとはいえ、空室対策として他との差別化を図り、また競争力を高めるため、設備を充実させる必要があります。今人気の設備と言えばピックアップ対策を施した鍵・錠などのセキュリティ関連商品です。また最近賃貸住宅でも床暖房が普及しており、その有無が成約に大きく影響している結果も現れています。しかし設備を導入して部屋が決ったからといって、それだけで賃貸経営は安心できません。後々のメンテナンスが重要です。設備に故障やトラブルはつきものです。また設備がたくさんあるほどクレームやトラブルは増えます。そこで、効率的なマンション経営のためには、故障を未然に防ぐ点検作業、クレームや問い合わせに迅速に対応できる体制が整っているかどうか大事なポイントです。

近年、所得の低下によるローン支払の不安、終身雇用制度の崩壊などで分譲

から賃貸住宅にシフトしていきます。若い世代のライフスタイルにも変化が表れ「買う」より「借りる」に関心が出てきています。そして分譲と賃貸を「公平な視点」で選ぶ時代になってきました。そんなユーザーのニーズに応えるべき今年度も努力していきたいと思えます。下記に最近の賃貸マンション志向者の要望と傾向を並べてみました。

これから注目される設備
床暖房、インターネット対応、宅配ロッカー、可動式間仕切り、浴室乾燥機、セキュリティ機能、監視カメラ、多機能収納、衛星放送、ダストボックス、テレビモニター付インターホン、駐輪システムなど
コンセプト型物件の増加
ペット対応、インターネット対応、セキュリティ対応、バリアフリー対応など
賃貸マンションを選ぶ理由
「気軽に引越、住替えが出来るから」「住宅購入資金のメドがたたない」「住宅ローンに縛られないから」が圧倒的に多い





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ インターネットでのお部屋探し ~

「引越する」...いくつかのケースがあります。独立、就職、転職、結婚、家族構成の変化、泥棒に入られたから、気分転換、など。それぞれの状況によって「お部屋の探し方」は異なると思いますが、最近その「お部屋の探し方」に別の変化があらわれています。

従来は、「住みたい地域に直接出向き地元不動産会社を訪ねる」あるいは、「住宅情報誌を買い希望物件を問合わせる」「不動産会社の知人を頼る」など主流でした。しかしそれが「インターネットで物件検索し、FAXまたはメールで希望物件の図面を取寄せせる」または「インターネット賃貸物件情報サイトに部屋探し登録をし、希望物件の情報を入手する」これらが主流になりつつあります。歩いて探さなくても自宅にいながら手軽にたくさんの賃貸情報を知ることができるようになったわけです。

インターネットでのアクセスは数千数万件、しかし実際にお部屋を探している人はたして何人いるのでしょうか。そういう疑問が浮かびます。おそらく、部屋を探している人だけがアクセスしているわけではないでしょう。単にヒマだから見ている人、特に引越は考えていない

が建物やインテリアなどに興味がある人、部屋を探している友人のために見ている人、相場のみを知りたくて見ている人、など。また、同じ人が何回もアクセスする場合もあります。

広告の反響としてみた場合、大切なのは最終的に物件に問い合わせをしてくるかどうかです。部屋探しは手軽になりましたが、全く引越する予定がない人でも簡単に間取図や情報を入手できます。そしてその分わたしたちの作業も増えました。インターネットのメリットとデメリットを象徴しています。情報化社会と言われて何年も過ぎましたが、インターネットはまさにその頂点ではないでしょうか。

氾濫する情報の中から、興味のある情報を取り出せる「インターネットの接続料」が定額になりました。そして当然「あまり必要ではない情報も入手する人」が増えてきています。

ネットに登録さえしておけば探している人が自由にアクセスし検索して物件を判断する。非常に合理的ですが、わたしたちは、わざわざご来店くださるお客さまにはより懇切丁寧に物件の紹介とアドバイスをしています。インターネットの世界では、ユーザーは有意義で正しい情

報を見分けなくてはなりません。そしてわたしたちもまた、真剣に探しているユーザーとそうでないユーザーとを見分ける判断力が必要になりました。

最近の不動産会社の声

- ・飛び込みで来るお客さまが減っている
- ・図面配布など物件の流通が減っている
- ・ネットのお客さまはひやかしが多い

お客様の動き

従来は、物件や不動産会社を特定していない飛び込みのお客さまが中心のため、様々な面でアピールチャンスがあった。最近では、インターネットで物件や不動産会社を特定し、気に入った物件のみ内見。メール等の対応の良さ、早さも評価される。顧客特性の把握が重要になってきている。

最近のお客様の傾向

- ・NETで情報収集が容易にできるので、効率よく動く。
 - ・NETで情報に肥えているので、物件を見る目がシビア。
 - ・経済情勢が芳しくない昨今、賃料にもシビア。
- 借り手が賢くなり、限りなく希望にあった物件を特定できる市場に進化しつつある。

~リクルート調べ

SECURITY ~ 女性の一人暮らしのポイント ~



就職や独立、大学入学など、この春から一人暮らしを始められた女性の方も多いと思います。そこで今回は、安心して一人暮らしを楽しむポイントをまとめてご紹介いたします。

1. 女性にとって安全な物件の選び方
 - ・夜道の安全度を中心にチェック
 - ・最寄駅と自宅の間に大きな駐車場や神社仏閣、工事現場、公園など人気が少ない、死角になるような場所はないか
 - ・途中で不審な人物に遭遇したとき、逃げ込めるコンビニや深夜営業の店舗があるか
 - ・近くに交番はあるか
 - ・交通量が多く、歩道が狭い箇所はないか
 - ・隣家の壁が接近しているなど、周辺から侵入されやすい場所はないか
 - ・どの部屋に入ったか、外から見られないか
 - ・エントランス周辺や外階段、エレベータ内、ゴミ置場など死角になる人目につきにくい場所はないか

2. 安全に暮らすノウハウ
 - ・とにかく鍵は閉める!
 - ・ちょっとそこまで出かける場合でも忘れず鍵をかける
 - ・帰宅後は必ずチェーンをかける
 - ・雨戸が付いている部屋は夜間必ず閉める
 - ・玄関ドアやサッシを二重ロックにする
 - カーテンは厚手のもので覗き防止を!
 - ・覗き防止のためカーテンは厚手のものを選ぶ
 - ・バスルームの窓に覗き防止フィルムを貼る
 - ・玄関ドアの郵便受には内側から黒いビニールなどをかけ外から覗かれぬようにする

- ・外から見える部分に女性らしさを出さない
- ・出窓などに「ぬいぐるみ」などファンシーなものは置かない
- ・表札やメールボックスにはフルネームを表示しない
- ・外から見て女性の部屋と分からないようにする(赤やピンクのカーテンは避ける)
 - ゴミ捨を工夫する
- ・ダイレクトメールなど個人情報記載されたものは、細かく破るか家庭用の小さいシュレッダーを使用する(名前・電話番号・住所が読み取れないようにする)
- ・回収時間直前にゴミを出す
 - 郵便物はこまめに取り出す
 - 郵便物は盗まれないようにこまめに取り出す
- ・留守にするときは新聞配達を止める
- ・新聞や郵便物が溜まった郵便受は「留守です」と宣伝しているようなもの
 - 留守番電話には自分の声を入れない
- ・留守番電話の応答メッセージは、機械音声か男性の声にする
- ・ナンバーディスプレイ機能搭載の電話機を使う
 - 洗濯は昼間に
- ・洗濯機置場が屋外、もしくはコインランドリー使用の場合、夜間は洗濯しない
- ・洗濯中は近くにおいて目を離さない

- ・洗濯物は中身が見えない袋で持ち歩く
- ・洗濯物はできるだけ外から見えないところに干し、夜間は干さない
- ・女性ものとわかる品はタオルで隠す
 - その他
- ・管理人や近隣の人とコミュニケーションをとり味方になってもらう
- ・防犯ブザーを携帯する
- ・セキュリティ機能が付いた玄関キーにする
- ・ピッキングセンサーやサイバーアイなどの防犯グッズを利用する

—— おすすめの防犯グッズ ——

- 【ピッキングセンサー】振動を感知すると警告音が鳴り続ける
- 【ピッキングアラーム】ピッキングされると警戒音が鳴り、予め登録してあるところに連絡が入る
- 【サイバーアイ】侵入者を感知した場合、予め登録してあるところに連絡が入る
- 【セキュリティフィルム】窓ガラス破り侵入者を防ぐ
- 【センサーライト】不審者が近づくと点灯し、不審者がじっとしていると点滅する
- 【ケアガード】ピッキングを防止しリモコンで開閉する補助キー
- 【テレビドアホン】来訪者とモニターを見ながら話ができる
- 【監視カメラ】玄関前や外部を映し出す
- 【デジタルロックDX】暗証番号で開ける補助キー
- 【セキュリティ21】侵入、火災、病気を検知して緊急通報
- 【フレンドタッチ・ミニ】指紋照合式キー

投資(収益)物件のご案内

JR山手線
「高田馬場」駅
徒歩12分

【価格】
10,560万円
【想定利回り】
9%
【年間収入】
950.4万円

【物件概要】
所在地 / 新宿区百人町3-9
交通 / JR山手線「高田馬場」駅 徒歩12分
土地面積 / 93.22㎡ (28.19坪)
建物構造 / 鉄筋コンクリート造4階建
建物面積 / 206.51㎡ (62.46坪)
権利 / 所有権 総戸数 / 11戸
築年数 / 平成4年2月築
用途地域 / 第1種中高層住居専用地域
建ぺい率 / 60% 容積率 / 300%
現況 / 賃貸中(現在満室)
引渡日 / 即時
接道状況 / 5.7m公道に接する
その他 / 外観総タイル張り・エアコン付

京王線
「千歳烏山」駅
徒歩6分

【価格】
6,290万円
【想定利回り】
9.5%
【年間収入】
597万円

【物件概要】
所在地 / 世田谷区南烏山4-4
交通 / 京王線「千歳烏山」駅 徒歩6分
土地面積 / 119.92㎡ (36.27坪)
建物構造 / 木造スレート葺2階建
建物面積 / 110.1㎡ (33.3坪)
権利 / 所有権 総戸数 / 8戸
築年数 / 昭和62年3月築
用途地域 / 第1種住居地域
建ぺい率 / 60% 容積率 / 200%
現況 / 賃貸中(現在満室)
引渡日 / 即時
接道状況 / 東側約2.8m
その他 / 首都高速鉄道第10号線拡幅計画有り・ロフト・エアコン付

最近の出来事

感謝・感動・トラブル・クレーム

【テレビのコンセント】
先日、契約したお客さまから「テレビが映らないんです。買ったばかりなので故障していないと思うのですが...」と、電話がありました。
早速、訪問して見たところ、なんとアンテナ線が接続されていませんでした。アンテナを接続したら、当然ですが、とてもキレイに映りました。

入居者に原因を知らせると、気恥ずかしそうに恐縮していました。お客さまがひとり暮らしが初めてという入居者でしたので、出張費は請求せずサービスしました。

このことを先輩に報告したところ、「コンセントは差し込んでありますか?」「アンテナは接続してありますか?」「いつ頃から映りが悪くなりましたか?」「テレビはいつ頃買いましたか?」これらを電話があったときに確認していればその場で事は解決した

よ。と言われ納得しました。加えて、「設備関係のクレームの場合、まず『何が原因か』を冷静に考えるのが大切。慌てて行動するのはいいことではない」と注意されました。

もしアンテナ不良であれば他の部屋も映りが悪いはず...。自分としては誠意を持って対応したつもりなのですが、今回はかなり無駄をしてしまった気がします。勉強になりました。



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。売却済みの方はご了承ください。

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