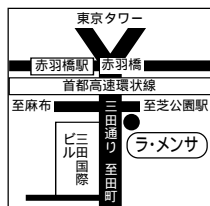


今回は当社管理物件のテナントである芝公園のイタリアンカフェ「ラ・メンサ」をご紹介します。

場所は東京タワーまで徒歩で行けるほどのところにあり、ランチタイムには行列ができるほど混雑するそうです。お勤めは6種類のピザの中で、得にボンバーというピザです。生地が膨らみその上に生ハムとルッコラがのっている、他店では見かけないおもしろくて美味しいピザです。

又、つい先月は写真にあるように床の張替えや表のテントの張替えなど、当社で内装工事のお手伝いをしました。店のオーナーは、思っていたより良いと、売上上がりにはご満足の様子でした。



イタリアンカフェ ラ・メンサ

月～金曜 11:30～22:00
土曜 11:30～17:00 日曜・祝日定休
港区芝3-15-4 1F TEL 03-3798-1055



COLUMN COLUMN COLUMN

ワールドカップ



1ヶ月が過ぎた、あと47ヶ月で開催、場所はドイツ。

みなさん察しがつくでしょうか。

随分前はヨーロッパか南米だけ、いやイングランドとブラジルだけが強かったといったほうが正しいかもしれない。今年は出場しなかったがハンガリーなど東欧がむちゃくちゃ強かった時代もあった。

1次リーグで苦しんだ韓国。わりと順調に勝ち上がった日本。その差が決勝トーナメントで明暗を分けたのか。崖下淵から這い上がったように気があった。日本の場合、選手もサポーターも16強入りですこしホッとしてスキを見せてしまったのでは…。拙者も30年以上サッカーを見ているが、「戦術」「技術」とか「審判の判定」についてここで言うつもりはない。ホームゲームはサポーター（12番目の選手）の力が大きい。不思議な力が出るのだろう。12番目の選手の中には、験を担いだ人も多かったのではと思う。「何か青いものを身につけて観戦しよう」「今日のお昼はトンカツかカツ丼にしよう」とか。「腹が減って試合中おにぎりをかじり出したら日本が失点した。食べなきゃよかったよ」と自己嫌悪に陥った人。そ

ういう拙者も日本戦の昼には必ずトンカツを食った。そして赤飯を買った。「攻撃は最大の防御なり」「自信を持って攻める気持ち重要」「守ることは実質後退」6月19日の2試合を見てそう思わざるをえなかった。今年の大会は強豪国が相次いで敗退した。直径12cmのゴールポストに当たって内側か外側かで、勝負が決まる。その数センチのずれを「技術」と言うのは酷。「運」と言ってしまうえば簡単。日本代表の誰かが言った「何か足りなかったんでしょ」と。その「何か」とはなんだろう？「自信」「経験」「歴史」「技術」「体力」「組織力」「普段の練習」「気合」「ハンタリーさ」「応援」それとも「運」？拙者は思う、選手全員の心が一致したときに得点生まれ、一瞬でも全員が隙を見せたら失点する。力の差があるチームの対戦はこの「何か」が必ずしも結果に出ないが、力が均衡しているチーム同士の対戦はこの「何か」で勝負が決まる。選手たちはこれを「集中力」と言っている。

それにしてもWORLD CUP、予想以上に盛り上がった。お年よりから小さな子供まで楽しんだ。みんなで応援した。日本中で、ふれあい、喜び、悔しさ、

やさしさ、驚き、怒り、感動、共有、一体感、いろんなことがあった。世界中の、サッカー、民族、国民性、価値観、が見られた。あらためてナショナリズムを感じた人も多いのではないだろうか。

サッカーはルールが簡単どころがいい。動物的な勘で動くところがいい。だから、誰でも楽しめる。ルールは3つ... 1.手を使わない。2.危険なことではない。3.それにオフサイド。拙者はやっとな観戦1試合。あまり会場で観戦できなかったのはとても残念だが、サッカー好きとしてこの盛り上がりはうれしくもある。

最近世界のサッカーは実力に差がない。強豪国などない。紙一重のところ勝負が決まる。

2006年6月9日ドイツ、日本は今年以上に「何か」を求めて上位を目指して欲しい。7月10日にピッチに立っている日本代表を夢見て…。拙者も、もっともっとニッポンを応援しよう。

SUDO NEWS やっと1周年です。相変わらず記事内容や編集の仕方が泥臭く垢抜けないと思いますが、過去4刊とも読んでくださった方々に、暑く熱く厚くお礼を申し上げます。これからもさらに泥臭く、いや時には洗練された編集記事を提供できるようがんばります。これからもよろしくをお願いします。

編集後記

SUDO NEWS

Vol.5 2002年8月2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

夏真っ盛り。皆様お盆休みに向けて楽しいプランも練っておられることと思います。

一般的に「商売2月8月はダメ」と言われますが、私たちの仕事は必ずしもそうではありません。2月は引越シーズン真っ只中、一年でいちばん物件が動く時期です。また8月は学校が休みということもあり、学生やファミリーなど、引越する人が少なくありません。真夏のこの時期、部屋を探すだけなら特にハードではないと思いますが、引越には暑さが大敵です。今回は「真夏の部屋探し」のポイントのひとつ「部屋の向き」を見てみました。

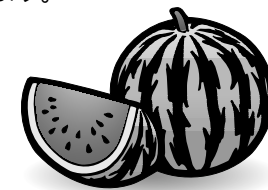
当然日当たりがよく洗濯物が乾く「南向

き」がベストですが、冷房をたくさん使うため電気代がかさみます。他の向きの特徴を挙げてみると、「西向き」夏は暑い冬が暖かく部屋の中も明るい。「東向き」夏はそれほど暑くないが冬が寒く部屋が暗い。「北向き」夏は涼しくて快適だが冬も寒く、部屋も暗い。もちろんどの向きでも窓の数や、隣接する建物、高台かそうでないか等により風通しの良し悪しは大分異なります。特に冷房を好まない方は2つ以上の異なった向きの窓がある、風通しの良い部屋を選ぶことをお勧めします。

日本では北向きは一般的に好まれないようですが、家具が日差して傷まないなどの利点もあり、外国の方には人気があ

るようです。また窓からの眺めは、昼も夜景も北側が一番綺麗なようです。

真冬の洗濯を考えると、特にワンルームなどの部屋は洗濯機置場が室内か室外かも確認しましょう。また今の時期にはピンとこないかもしれませんが、床暖房なども真冬には大事なポイントです。探している季節だけにとらわれず、春夏秋冬、四季を通して心地よく過ごせるように、部屋は1年を予想して探すことをオススメいたします。



共用部分 建物管理の重要性

メンテナンス(建物管理)部を より強化しました

賃貸管理会社としてスタートした須藤建設も設立して20年が過ぎました。

2002年4月から、建物管理いわゆるメンテナンスに今まで以上に力を入れていきたいと考え「メンテナンス部」を独立させました。その理由としては20年以上の経験から、入居者管理と建物管理は常に平行して進めていかなくてはならならず、相関関係のもとに成り立つということを変更して確認したからです。常に協力し合い、時にはお互いの業務の適正をシ

ビアに指摘し確認していくのが最良の方法と考えます。また、これからの賃貸事業は厳しい競争に勝ち残るために建物メンテナンスが非常に重要だと考えているのも理由のひとつです。

共同住宅の建物管理業務には、法的に義務づけられているものとオーナーが任意に取決めできるものがあります。しかし、たとえ任意であっても設備の定期点検、防水、外装、また共用部分の定期清掃など建物を保全するために必要なものがたくさんあります。またそれを定期的に行わないとクレームが増え被害が大きくなり、また他の物件との競争にも負けてしまいます。当メンテナンス部は、これらの業務を長期的な展望で、効率よく処理するための方法を研究し、適正価格で提供していきたいと考えております。

須藤建設は、「賃貸事業部」、「工事部」及び「メンテナンス部」が常



童夢館 世田谷区尾山台



ドゥージェームニイア 三鷹市深大寺

に協力し合い、「管理物件」を出来るだけいい条件で賃貸し、効率のいい管理をし、資産価値の下がらないような建物の運営を目指していきます。



Ninety 御園 相模原市御園



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 専有設備について ~

昨年のSUDO NEWS Vol.1の中で「住宅設備と機能の人気ランキング」を掲載しましたが、今回は別の角度から住宅設備について話をさせていただきます。

賃貸事業において毎月のメンテナンス費用以外に予定しておかなければならない出費には「入居者入替時の内装リフォーム代」「入居中の諸設備の修理又は交換費用」「共用部分の大規模修繕」があります。これらの中で、専有部分の諸設備(給湯器、冷暖房)は、使用頻度やメンテナンスによっても異なりますが、一般的に10年~15年が耐用年数といわれています。また、10年未満でも交換が必要になる機器など、いわゆる「当たり外れ」もあります。

当社の管理物件において、入居中一番多い専有設備のトラブル(故障)が給湯器と冷暖房です。特に真夏には冷暖房の修理・交換工事が集中します。入居者は故障している間、給湯器の場合はお風呂やシャワーが使えず、冷暖房の場合は暑い時期でも我慢を強いる事になります。長期間使用出来なかった場合、「その間の家賃は払えない」と言う人もあり、入居者とのトラブルにつながってしまう

ケースもまれにあります。また季節に拘らず建築後10年以上経過した戸数がたくさんある共同住宅は、諸設備の修理・交換が同時期になり費用も重なり高額になります。当社工事は、すこしでもオーナーの負担を減らすようにするため、「給湯器」や「冷暖房」等の付帯設備の交換を、単品でも比較的安く提供できるような方法を常に研究しております。

また最近では、給湯器と冷暖房をリース契約するケースが増えております。賃貸マンションでも床暖房の人気が高まっ

ていることなども考え、マンションやアパートの建築を計画しているオーナーや、築後10年が過ぎ老朽化による修理や取替えを考えていらっしゃるオーナーに対して当社も「リース契約」をお勧めしております。その理由としては、単体で交換(取付け)をするより安価になる。

リース契約期間中(7年)修理や取替えは無料。毎月のリース料は経費に出来る。など金銭的にもメリットがあり、また入居者とのトラブルを未然に防ぐことも出来るからです。

たくさんありますリースのメリット

<p>一時金不要!</p> <p>いちどきに多額な機器を購入しても一時金が不要です!</p>	<p>節税対策!</p> <p>リース料は全額経費で計上できます!</p>	<p>無理なく支払い!</p> <p>リース料は月々一定! 必要なコストを把握できます!</p>	<p>ゆとりでの経営!</p> <p>税の申告・納付等の面倒な手続きが一切不要! 事務の合理化が図れます!</p>	<p>魅力的な設備!</p> <p>最新鋭の魅力的な設備をリースすることにより、高家賃設定が可能!</p>
<p>物件のアピール!</p> <p>最新鋭の付帯設備をリースすることにより、物件のアピール度が上がります!</p>	<p>入居者の満足!</p> <p>最新設備は故障も少なく、入居者の満足獲得に貢献! クレーム対策に早期対応!</p>	<p>修理・サービス付!</p> <p>オーナーリース契約のリース料金には修理・サービスが付いています!</p>	<p>火災・盗難も安心!</p> <p>リース料に含まれる動産保険で火災や盗難、思わぬ事故等も安心!</p>	<p>リース料1/10!</p> <p>リース終了後も年間1/10のリース料で再リースを!</p>

投資(収益)物件のご案内

都営新宿線
「曙橋」駅
徒歩4分

【価格】
20,000万円(税別)
【想定利回り】
12.02%
【年間収入】(1階の駐車場も事務所とした場合の想定賃料)
2,405万円

【物件概要】
所在地/新宿区市谷仲之町
交通/都営新宿線「曙橋」駅 徒歩4分
土地面積/134.90㎡(40.80坪)
建物構造/鉄筋コンクリート造8階建
建物面積/720.70㎡(218.01坪)
権利/所有権 総戸数/8戸
築年数/平成2年2月築
用途地域/商業地域
建ぺい率/90% 容積率/500%
現況/空室(一部所有者使用)
引渡日/相談
接道状況/東19.96m、西5.30m

有楽町線
「江戸川橋」駅
徒歩5分

【価格】
8,700万円
【想定利回り】
13.03%
【年間収入】(想定賃料含む)
11,340万円

【物件概要】
所在地/新宿区山吹町353-1
交通/有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩5分
土地面積/110.32㎡(33.37坪)
建物構造/鉄筋コンクリート造5階建
建物面積/364.78㎡(110.34坪)
権利/借地権 総戸数/5戸
築年数/昭和63年11月築
用途地域/第2種特別工業地域
建ぺい率/60% 容積率/400%
現況/賃貸中(一部空室有り)
引渡日/相談
接道状況/北東側6m、南側6m
その他/地代64,580円(月額)

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

☎ 03-3444-0012

新商品 ~ 浴室リフォーム「BATH REFRESH」~

今回は浴室リフォームに関する商品「BATH REFRESH」をご紹介します。「BATH REFRESH」は浴室全体(床、壁など)を塗装するリフォームです。浴槽から洗面台のカビやサビなどにも対応できます。素材(FRP、ホーロー、ステンレスなど)を問わず対応できます。また特殊仕上げ(ノンスリップ、パール、グラニット)も可能です。

浴室は築後10年で湯アカによる汚れ、キズ、変色などが目立ち始めリフレッシュ適齢期を迎えます。この時期を逃す

と、汚れ、傷みの増長はもちろん、悪臭、水漏れ、害虫の発生などの要因となり周囲にも悪影響を及ぼします。早い時期にリフレッシュすればいつまでも美しく衛生的な浴室を保つことができます。

費用的には取替えの1/3から1/5程度で済み、工期も1日~3日ですべて完了します。耐汚染性、耐洗剤性に優れていて光沢と肌触りのよいソフトな仕上がりを保ちます。

現在、都内ホテルの浴室リフォームによく使用されています。

床から天井まで、空間すべてに輝きを。
-- バスリフレッシュシステム施工手順 --



最近の出来事 感謝・感動・トラブル・クレーム

【連絡の取れない入居者】
ときどき入居者の友人や会社の人から当社に電話が入ることがある。先日もあった。

「さんが一昨日から出社してない。連絡も無いし電話をかけても出ない。心配なので部屋に行きたいのですが...」
こういう時に私たちの頭に浮かぶことは、電話もできないほど体の具合が悪く部屋で寝込んでいる

部屋の中で昏睡状態か、または死亡している
単純に休みの報告を忘れた

出社拒否症候(会社に行きたくなく、クビになってもいいと思っている)借金取りなどで、電話に出られない理由がある
夜逃げ?失踪?

何かのトラブルに巻き込まれた

まず契約内容や最近の入金状況を確認する。次にすべての連絡先に電話を入れてみる。それで何も情報が得られなかった場合、保証人や身元引受人に連絡を取り、電話をかけてきた人と一緒に部屋に行ってみる。バツが悪そうな入居者が出てきて「すみません...」
こういうケースの場合、往々にして自

分勝手に家賃も遅れがち人が多い。自分で自分をより不利にしてしまう。「どうして連絡しないのだろう?」電話1本で済むのに...とあらためて不思議に思った。

すこし参考になる話

【住居表示と地番】

A...東京都港区南麻布4-5-45
B...東京都町田市 町9999-9

Aが「住居表示」でBが「地番」です。都内の標記住所の大半はA(住居表示)で、Bのほうは郊外の標記住所に多く見られますが、この2通りの標記は指し示す対象が異なります。

歴史的に見てみると作物にかけられるようになった明治の地租改正から土地は「固定資産」となり「番号」が付けられた。これが「地番」の始まりです。ここで大切なのは、「地番」は「郵便物が届く宛先」ではなく「徴税のために土地の所有者を明確にするために付けられたこと」です。しかし「地番」は土地に付けられたというより土地の所有者に与えられた「整理番号」です。所有者が移転したら「地番」も移動して、地番の示す範囲が飛び飛びになってしまいました。郵便物があまり

なかったころはそれで充分だったのですが、手紙を出したり、遠隔地を訪れることが多くなると、そういうバラバラになった「地番」を表記住所に使用するのには非常に不便になってきました。そこで「徴税のための整理番号」である「地番」とは別に「地番」のわかりにくさを解消し、「郵便物の宛先としての所在地を表すための住居表示」が登場しました。

訪問先が「地番式」か「住居表示式」かによって探しやすさが大分違います。住居表示は整然と規則通りに並んでいるので探すのが容易で郵便屋さんにも運送屋さんにとっても便利なシステムです。(次号に続く)