

今回は広尾にあるお店をご紹介します。場所は有栖川公園に徒歩1分のところにあり、お店を始めて今年で20年目を迎えるそうです。

「クレモン・フェラン」とはフランス中央部ピッドーム県の首都です。シェフがフランス菓子の基礎を学んだ場所で、初心を忘れないようにと名付けられたそうです。

ここ最近では季節がら、りんごや栗を素材にしたケーキがお勧めです。店内で熱いコーヒーや紅茶、おいしいココアなどと一緒にごいただくのもいいですが、天気の良い日は近くの公園でいただくのもいいかもしれません。

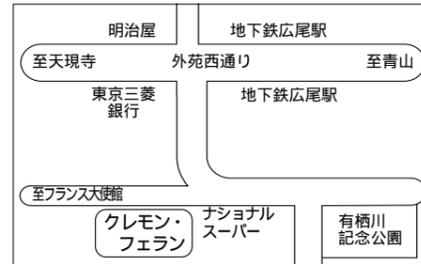
週末には「おいしい噂」を聞きつけたお客さまで店内はいっぱいになりますので、お目当てのケーキなどがある場合は

売切れに注意してください。又、ケーキだけではなくちょっとしたフランス菓子もとてもおいしいです。

広尾にこれなら是非お立ち寄りください。

フランス菓子 クレモン・フェラン

火～日 10:00～20:00 月曜定休
港区南麻布4-5-65
TEL 03-3444-6944
FAX 03-3444-7066



COLUMN COLUMN COLUMN

目と耳の話



あの歌の「歌詞」と「曲」のどちらが好き？と聞かれたことがあると思います。「あの歌は詩がいいんだよ」とか「やっぱりメロディーが好き」ナンセンスな比較だ、とお思いの方もいらっしゃるでしょう。一般的に歌詞重視の方が多くに思います。年齢を重ねると歌詞に感動し、そして「演歌が好き」になったりするのでしょうか。

ちなみに拙者の場合「歌は曲」と思っています。なぜなら「歌詞だけがよくて歌がヒットするなら、インストルメンタルやクラシックを聞く人はいいはず」と考えているからです。好きな歌の曲だけを聴いても懐かしかったり、情景が浮かんだりして感動します。果たして歌の歌詞だけ読んで感動するのでしょうか。

歌を作るとき最初に「曲」を作り後から歌詞を付ける場合と、いい詩があつてそれに「曲」を付ける場合があるそうです。どちらがいいかはわかりませんが、きっと両方が調和したときにすばらしい歌ができるのでしょう。

本を読むのが好きな人、映画を見るのが好きな人、両方とも好きな人。「映画」は視覚的効果が大きい分想像力はあまり働きません。それに対し「本」はビジュアルがない分想像力が膨らみます。それぞれ楽しみ方が異なります。

花火大会では「夜空に咲く大輪の花」を出来るだけ近くで見たい人が多いと思います。拙者の場合、花火のどこが好き？と聞かれたら、迷わず「音」と答えます。花火を近くで見たい、いやそれ以上に爆音を肌で感じた

い。だからできるだけ打揚げ現場に近づきたい。

ここまで行くと聴覚というより体感ですが、要するに「目」より「耳」なのです。

拙者は声のいい人も大好きです。目鼻立ちのいい人より魅かれます。話をしていて落ち着きます。大げさですが「目」は現実で「耳」は夢だとも思っています。

馬の耳に念仏、百聞は一見にしかかず、目からうろこ、耳年増などと、聴覚より視覚がもてはやされているようですが、みなさん耳も結構大事だと思いませんか？

MUSIC IS MY LIFE

「お掃除アイデア」を何かひとつ載せようと思ったのですが、「すこし参考になる話」の続きが思ったより長くなりすぎてしまい、載せられなくなりました。恐縮ですが次の機会にさせていただきます。

編集後記

SUDO NEWS

Vol.6 2002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

11月、霜月。そろそろ年末の雰囲気があります。今年の夏はとて暑かったですが、秋は急に涼しくなり、寒い日も多かったです。また、暑くなったり、寒くなったりを繰り返しました。台風も関東上陸が多かったような気がします。

私共の仕事も天気の良い日に影響を受けます。内装リフォームの場合はほとんど問題ないのですが、雨が降ると外装工事などは仕事にならなくなります。又、台風などの荒天になると管理物件で雨漏りや浸水などが起こらないか、とても心配です。24時間緊急対応を

している場合があります。しかし最近の建物は防水工事がしっかりして、下水道もよくなったので以前より雨によるトラブルはかなり少なくなりました。

保険も大雨による浸水や雨漏りの場合、対象にならないケースがあります。天災地変による損害は完全に防ぐことはできません。しかし、保険金に上限はありますがどなたでも地震保険には加入できますので、不安を抱えていらっしゃるオーナーの方々に地震保険特約付火災総合保険をご提案しております。

建物には他にもいろいろな事故や損害が考えられます。いざとなったとき慌てないよう、また余計な出費をしないように火災保険の内容や施設賠償責任保険加入の有無などをもう一度確認しておくことが必要かと思えます。



入居者募集中 新築賃貸マンション

フォンテーヌ落合



< 物件概要 >

所在地 / 新宿区西落合1-21-10
構造 / 鉄筋コンクリート造4階建
完成 / 平成14年12月中旬
募集戸数 / 1K 19.99㎡～25.68㎡(12戸)
1LDK 41.35㎡(1戸) 全13戸
賃料 / 78,000円～90,000円(1K) 135,000円(1LDK)
共用設備 / エレベーター・TVモニター付オートロック・宅配ボックス
専用設備 / 冷暖房・浴室換気乾燥機・追焚き機能・ウォシュレット・ガスキッチン
仕様 / 床フローリング・バストイレ別・ペアガラス・室内洗濯機置場

FLAT one 新中野



< 物件概要 >

所在地 / 中野区中央3-31-1
構造 / 鉄筋コンクリート一部鉄骨造6階建
完成 / 平成14年10月下旬
募集戸数 / 1K 22.48㎡～31.08㎡(6戸)
1R 20.42㎡～25.26㎡(6戸)
1DK 38.58㎡(1戸) 全13戸
賃料 / 83,000円～124,000円(1K・1R)
170,000円(1DK)
共用設備 / エレベーター・TVモニター付オートロック・CATV・宅配ボックス
専用設備 / 冷暖房・浴室換気乾燥機・ウォシュレット・ガスキッチン
仕様 / 床フローリング・バストイレ別・室内洗濯機置場



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 「賃貸」VS「持ち家」買うか、借りるか ~

ときどきお客さまに「住む家は買ったほうが得ですか?それとも借りたほうが得ですか?」という質問を受けます。わたしたちが仕事をしていけば難しい質問です。というよりも答えようのない質問ではないかと思えます。

随分前ですが(確か10年以上前)リクルートの住宅情報で「賃貸が得か売買が得か」という、まさにこの質問の回答のような特集がありました。そのときの結論は「人によって異なる、ケースバイケース」ということでした。漠然としています「正しい答え」でした。

またごく最近の住宅情報でも「賃貸」VS「持ち家」結局どっちがトクなんだ!という特集がありました。ここで「金利も価格も低く、質の高い物件が豊富にある今が買い時だ」という提案でしたが、やはり最後には「その人が、これは!という物件に出会えたときが買い時といえる」という漠然とした結論で締めくくっていました。

単純に比較すると売買の場合、物件の意義は自分のものになり、支払ったローンは貯金のように考えている人が多い。反対に賃貸はいくらお金を払っても自分のものにならなからもったいないと考えられていま

す。しかし前述のリクルートの特集において、賃料及び売買価格も過去数年の水準で推移した場合、「7年後の比較検討」ではどちらを選んでも残ったお金は同じでした。結論は購入した物件を売却するときの価格(買った時より安くなるか高くなるか)によって決まるということです。

賃貸と売買にはそれぞれメリットとデメリットがあります。

賃貸のメリット.....

- ・入居時の契約金が少なく済む
- ・特別な理由がなくても気軽に引越ができる
- ・資産価値(物件の値下がり)が気にならない
- ・設備の修理・交換費用負担がない

売買のメリット.....

- ・リフォームが自由にできる
- ・自己所有の住宅は社会的信用が得られる
- ・物件を担保に借入れができる

デメリット.....

- ・多額の頭金が必要
- ・資産価値(物件の値下がり)が気になる
- ・ローンを抱えるため精神的に重荷になる
- ・気軽に引越ができない
- ・固定資産税等の税金の支払

持ち家志向が強い日本人にも最近では生活をエンジョイする賃貸派が増えているといわれていますが、「賃貸」か「売買」かはその時の経済情勢(金利など)その人の収入、家族構成、仕事、将来の目標、不動産に対する価値観、さらには人生観で変わります。投資物件を購入する場合は別ですが、住む家を買う場合、心地よい住まいを必要としているのか、あるいは将来の資産価値のアップを見越した投資目的で買うのか、「何を何の目的で買うか」が大切です。



工事中スタッフから

私が建築工事の仕事に携わっているから特にそう思うのかもしれませんが、最近、テレビや雑誌などで住宅に関する記事が以前より多く取り上げられるようになってきた気がします。私たちの日常生活の基盤となる「衣・食・住」の中で、これまであまり注目されなかったのが意外といえるかもしれません。

個人のライフスタイルが多様化したことに加え、インターネットを始めとする様々な情報媒体を通じて知識が向上していることが、住宅への関心に多大な影響を与えて

いるようです。こうした時代の流れと共に建築そのものにも大きな変化が起きています。食文化やファッション同様に建築にも流行が存在します。また住設機器や建材は常に進化し、建築基準は法改正等により厳しくなっています。

リフォーム工事を行う際、これら時代の変化が大きなネックになることも少なくありません。建築当初は合法であったものが現行法においては違法であったり、現在では行われていない当初の工法がリフォーム工事の妨げとなる場合があります。

近年流行しているデザイナーや建築家によるリフォームを除けば、賃貸物件のリフォームはそのほとんどが「復旧」を目標とする傾向にあります。クロス、床材、畳、襖などの内装仕上げは、ほぼ「復旧」という形で施工することが可能ですが、設備に関する工事は単純な復旧工事というわけにはいかないケースがたくさんあります。

住む人が決まっている分譲物件や個人住宅と異なり、一般的に賃貸物件ではあまり強い個性を出すのは難しいかもしれません。しかしこれからの賃貸物件のリフォームでは、内装の色味を変えたり、照明を変えたり、インテリアの雰囲気を変えることが必要になってくると思われる。

ありきたりの賃貸物件ではなく、個性的なものが求められています。

単純な「復旧工事」という枠組みに捉われずに、住む人の豊かな生活に向けて、またオーナーの賃貸事業の成功を求めて、よりよいリフォームを提案していくことが私たちの重要な役割だと考えております。

工事中 島田 恵史

すこし参考になる話

【住居表示と地番~前号のつづき】

「南麻布4-5-45」という住居表示の場合、正確には「南麻布4」の「4」までが町名です。「南麻布」という町についた「4-5-45」という記号が住居表示ではなく、「5-45」というのが「住居表示」という記号なのです。正確には「町 丁目」というのは固有名詞ですので「南麻布4」ではなく「南麻布四丁目」ですから、正しい住居表示は「南麻布四丁目5-45」と書かなければなりません。「南麻布四丁目」が町名で、一般的に「5」のところが番地、「45」のところを号と言いますが、これも正確には「5」のところを「街区符号」、「45」のところを「住居番号」といいます。

「街区符号の順番の法則」は東京の場合、以下のことが言えます。皇居(上り方向)に近いほうから数えて1番、2番。例えば目黒区(東京南西地区)の場合、数字はほぼ北 南、東 西と流れます。葛飾区(東京北東部)の場合、数字は南 北、西 東へと流れます。この法則を知っていれば目的地がより探しやすくなります。

ちなみに日本橋では橋を境に南地区では北から順に一丁目、二丁目。橋よ

り北の地区では南から順に一丁目、二丁目となっています。

「住居番号の法則」について、基本的には基準点(街区の東南のすみ)からの距離を表しています。10メートルごとに1,2,3と付けます。0~10メートルの場所が住居番号の1番。10~20メートルの場所が2番で、20~30メートルの場所が3番で、各建物の玄関の位置が基準点から何メートルかで住居番号が決ります。従って家を建て替えるとき玄関の位置を変えれば住所も変わります。しかしこの法則は農村などでは必要ありません。そういうところでは適用にならない「市街地向けの方法」です。

住居表示が適用されている地域でもしっかり地番は存在しています。「住居表示」はあくまで「位置」を示すためのものなので土地の権利書などには所有を示す「地番」が書いてあります。登記簿の「地番」は所有、範囲、面積を示しています。「こっちからこの何平米は150番、こっちからそっこの何平米は151番」というふうに範囲を表しています。それに対し「住居表示」は座標すなわち郵便受けの位置(自分の居住地・手紙の宛先という位置)を示しています。「地番」と「住居表示」はどちらも「ある土地を指し示す数

字」でありながら、その目的・用途は全然違うということです。

丁目 番地 号という住所を訪ねるとき、詳しい地図を持っていない時は探すのに一苦労します。町 丁目まではすぐに行けたが、その後が探せずにしばらく歩いてしまい、気が付いたら1周して元の場所にもどっていた。地元の人に聞いても、自宅以外の住居表示は以外に知らないものです。「徴税のための整理番号」である「地番」と違って、市街地の「住居表示」というのは、住所を頼りに初めての土地を訪れて、その場所を探すときには、とっても便利なモノなのです。

もし地図ナシで目的地を訪ねる場合、「住居表示の法則」をすこし参考にしてください。

投資(収益)物件のご案内

営団丸の内線
「新中野」駅
徒歩3分

【価格】(税込)
8,500万円
【想定利回り】
9.26%
【年間収入】(共益費別)
787.2万円

【物件概要】
所在地/中野区中央4-17-5
交通/営団丸の内線「新中野」駅 徒歩3分
土地面積/53.33㎡(16.13坪)
建物構造/重量鉄骨造4階建
建物面積/163.24㎡(49.38坪)
権利/所有権 総戸数/8戸
築年数/平成15年3月築予定
用途地域/近隣商業、3種高度、防火地域
建ぺい率/80% 容積率/300%
現況/建築中
引渡日/平成15年3月末日
接道状況/西側6m公道×北側2.7m

都営大江戸線
「東新宿」駅
徒歩3分

【価格】(税込)
9,280万円
【想定利回り】
11%
【年間収入】(共益費込)
1,079万円

【物件概要】
所在地/新宿区新宿7-27-41
交通/都営大江戸線「東新宿」駅 徒歩3分
土地面積/219.57㎡(66.41坪)
建物構造/木造瓦葺2階建
建物面積/251.31㎡(76.02坪)
権利/借地権 総戸数/10戸
築年数/平成2年7月築
用途地域/第1種住居
建ぺい率/60% 容積率/300%
現況/満室
引渡日/随時
接道状況/東側4m

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。