

今回も当社管理物件のテナントであり、昨年12月にオープンしたばかりの広尾のトラットリア「Via maggio」(ピアマッジオ)をご紹介します。

早速先日ランチを食べに行きました。サラダ、前菜、パン、パスタ、飲み物が付いて1000円とリーズナブルな値段でした。他にもピッツアのランチメニューもあり、そちらは1200円。気になるお味の方は、自家製のパン、パスタ、



ピッツアはもちろんのこと、素材を活かした料理はどれもおいしかったです。

店内はトスカーナ地方のワイン蔵をイメージしたノスタルジックな空間で、ディナーの際はローソクが灯るそうです。カウンター席も有り、そこからはキッチンが一望でき、ひとりで入ってもくつろいで食事ができます。また、個室(約4名)もありました。

ディナーは3500円から有り、パーティーも立食で50人程、着席で25人前後入るそうです。パーティーなどの予約で満席になることもありますので、行かれる前には確認をお願いします。

次回は是非、ディナーに行きたいと思えます。



**Trattoria Via maggio** トラットリア ピアマッジオ  
月~土曜 ランチ 11:30~15:00 (L.O. 14:00)  
ディナー 18:00~23:30 (L.O. 22:30)  
港区南麻布5-14-14 HIRORO 23 B1  
TEL 03-3447-0601 日曜定休



### COLUMN COLUMN COLUMN

#### 味とにおいの話



「味とにおい」=「口と鼻」=「味覚と嗅覚」  
前回は顔の一部である「目と耳」の話でしたが、今回も顔の一部「口と鼻」で感じる「味とにおい」の話を書きたいと思えます。

ただいま鍋シーズン真っ盛り。そして熱燗真っ盛り。どこの飲み屋、料理屋へ行っても鍋料理が置いてあります。水炊き、あんこう鍋、ふぐちり、寄せ鍋、キムチ鍋、モツ鍋、スッポン鍋、蛤鍋、豆乳鍋、ハリハリ鍋、柳川鍋、鳥鍋、鱈ちり鍋、カモ鍋など。ちなみに拙者の場合、いろいろな種類の具を入れないシンプルな鍋、きのこ野菜だけ、豚肉と白菜だけ、豆腐と揚げとネギだけ、いわゆる「貧乏鍋」が好きです。

それなりに旨いですが鍋料理に入るかどうかが拙者には疑問なのが「すき焼き」「しゃぶしゃぶ」「ゆどうふ」。これには意見、いや異議がある人も多いと思えますが... ご容赦下さい。

鍋料理に限らず、食べ物の「旨い」「まずい」は舌で感じると思っている方が多いと思えます。実際何人かの知人に聞いてみましたが、やはり「舌でしよう」と言っていました。がしかし、拙者は、味は9割方鼻で感じるものと思っています。熱い、冷たい以外に舌で感じるのは、辛い、苦い、酸っぱい、硬い、柔らかいだけ。いわゆる旨い、まずいの判断は「におい」なのです。

みなさまも風邪をひいて味がわからなくなった経験があると思えますが、そんな時は何を食べても旨くないはず。全く味が無いのです。子供が嫌いなものを食べるとき、味=においを消すために鼻を摘みます。

旨いはずいがわからない人を「味音痴」といいますが「鼻音痴」や「臭音痴」といった方がよいのではないのでしょうか。

「濃い味」か「薄い味」かの好みは人によって異なります。また、その日

の体調や行動によっても違います。肉体労働は濃い味、頭脳労働は薄味、寒暖の差が激しく気候の厳しい地域は濃い味、比較的気候が安定していて穏やかな地域は薄味。一般的に京都は薄味とされていますが、それは見た目の色であって、味的には「京都は濃い味」と拙者は考えます。

「うまい」には視覚的効果もあると思えます。暗闇では何を食べても旨く感じないでしょう。盛付も立体的にしたほうが食欲をそそります。

とは言うものの、一人で食べる、誰かと食べる、大切な人と食べる、3日間絶食後食べる、味が濃い薄いはどうであれ、だれが何と言おうと、どこで食べようと、食べる人が「ウマイ!」と思って食べるのがイチバンです。ね。

今回「社員よりご挨拶」で登場した社員は抽選にて選ばせて頂きました。突然記事を依頼いたしましたので、内容にまとまりがないものもありますがご了承下さい。未年も社員手作りの「SUDO NEWS」をどうぞよろしくお願い致します。

編集後記

# SUDO NEWS

Vol.7 2003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

正月も終わり、如月に入りましたが「みなさま新年おめでとうございます。本年も全社員一同、昨年同様、誠心誠意をモットーに一生懸命仕事に励みます。どうぞよろしくお願い申し上げます。」

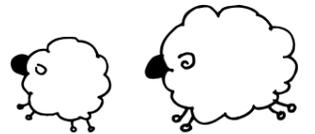
只今引越オンシーズン、これから約3ヶ月間全国的に一年中で一番移動の多い時期です。

昨年は全体的に移動が少なかったようですが、今年はいわゆる2003年問題の年、良くも悪くも私たちの仕事にも影響があると思えます。当社は住宅を中心に営業しておりますので、移動の活発化など仕事により影響のほうが多いと予想

しています。また六本木や汐留などの再開発が今年完成します。住宅、病院、ホテル、学校、商業施設などひとつの街が出来て、それが近隣にも大きく影響し、人の流れや住環境、生活環境など大きく変化するでしょう。特に六本木再開発は当社から程近いのでその変化を敏感に感じられるでしょう。

このような大規模な再開発に伴い人々の価値観も変化し、賃貸物件の選定基準がさらに厳しくなり、人気のある物件と人気のない物件がはっきりと分かれるようになります。売買取引が賃貸かの選択についても複雑な要素が絡み合いさらに難し

くなるでしょう。設備の整った高層マンションも多く建ち、不況とはいえ一般的新築マンションも続々と現れ、賃貸市場も売買市場も競争が激化していきます。そのような中でSUDOはたくさんの情報を仕入れ、分析し、新築の企画には将来的にも競争力が衰えないものを提案し、既存物件には新しい風を吹き込み激しい競争に勝つマンションに変え保全していきたいと考えております。



## 社員よりご挨拶

### メンテナンス部

みなさまはじめまして。メンテナンス部で日々仕事に励んでおります片寄です。未年になって1ヶ月経ちましたが、本年もどうぞよろしくお願い致します。

オンシーズンに入り多忙の毎日ですが充実しています。入社してまだ半年です。この仕事は未経験でしたので、勉強することがたくさんあり先輩にいろいろ教えていただいています。これからの賃貸事業には建物管理がとても大事なことだと思いますので、設備関係をもっともっと勉強して、マンション管理士の資格も目指し、オーナーや入居者の皆様のために働けるようにがんばっていきたく思います。

メンテナンス部 片寄 智一



### 総務部

はじめまして。総務部の安藤です。一日中座っている仕事なので、運動不足が悩みのタネです。それを解消するために毎日少しずつトレーニングして市民マラソンに参加し完走するのが今年の目標です。将来的には「ホノルルマラソン」にも出場したいと思っています。ハワイが大好きです。先輩、社長、よろしくお願い致します。



表舞台には出ない部署ですが「いつもスマイル」をモットーに、チームワークでがんばっています。今年に入社4年目を迎えますが、初心忘れることなく、常に責任感を持って仕事に取り組んでいきたいと思っています。 “PEACE”  
総務部 安藤 陽子

### 工 事 部

入社して2年目、マンション・アパートの外壁の防水・塗装や躯体の補修など主



に中・大規模修繕担当の猪股です。毎日、見積・監理に邁進中です。建物の耐久や美観を守るため、日夜屋上に昇り地下に潜っています。年齢性別を問わずいろいろな方とお話できるこの仕事は、辛いときもありますが刺激があり、勉強になることも多く、楽しく充実した毎日です。中でもいちばんの楽しみは、正直に言う会社での3階で食べるランチです。安くて、うまくて、栄養満点。「弥益さん、おいしい料理いつもありがとうございます」修繕調査のことなら、ぜひ猪股にお任せください。ちなみに趣味は食玩蒐集です。  
工 事 部 猪 股 光 明



## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情 ~ 賃貸フェア ~

今回は昨年12月に行われた東京ビッグサイトでの「賃貸フェア2002」についての感想を書いてみようと思います。

「賃貸フェア」とは㈱全国賃貸住宅新聞社が主催で大阪、福岡、東京と毎年展示会場(東京はビッグサイト)に賃貸事業に関係するさまざまな企業が120社・200ブース程が出展している大きなイベントです。出展している企業はアパートマンションメーカー、デベロッパー、工務店や建築会社、住宅設備企業、セキュリティ関連企業、IT関連企業、鍵屋などです。他に来場者を飽きさせない工夫があり、高齢者体験コーナー、ガーデニングコーナー、健康器具コーナーや発明雑貨コーナー、占いコーナー、アジア雑貨コーナーなどユニークなものもありました。また会場では全42講師による「賃貸経営セミナー」が開催されていました。

当然ですが行く度に新しい商品があります。例えば今までになかった「セキュリティに優れた鍵」があったり、張替えしないで洗ったり、塗装できれいになる内装材(主に壁紙など)があったりします。特に、昨年もそうでしたがITの普及に伴

い募集物件の検索方法などで新しいシステムがどんどん出てきています。当社は現在主にリクルート社の「ISIZE」やアットホーム社のWebサイトを利用していますがアクセス数は年々増えています。他には効率が良い募集広告の作成ソフトなどが目を引きました。全体的にはIT関連の商品やシステムなどが多く紹介されていました。

今年は例年に比べると驚くような商品やシステムはなかったように思いますが、その中で、エレベーターだけではなく賃貸マンション全体を遠隔管理できるような新システムが紹介されていました。しかしコスト的に実用化はまだまだ先になるのではないかと思います。今回の全体的な感想としては、貸す側も借りる側もやはりセキュリティ関連に対する注目度が高いことを感じました。

賃貸市場は今後競争が激しくなっていくと予想され、どの物件も競争力を高めるため他物件との差別化を図る工夫がなされていくようになります。特に、効率を優先させるため今まで見過ごしていた共用部分の管理やメンテナンスが大切な

ポイントになっていくでしょう。

また、最近の賃貸ユーザーは新しい物好きです。ペット可物件や楽器可物件、さらにデザイナーズマンションなど個性がある物件を好まれております。

今後賃貸経営をはじめの方、現在賃貸経営をされている方、賃貸事業を成功させるため、魅力ある物件に保っていくため、このようなフェアに参加してみたいかがでしょうか。いろいろな情報を収集できるとも参考になります。

今はインターネットであらゆる情報が入り、写真も見られますが、賃貸住宅という長期的な事業のためにはやはり最終的に選択する際、目で見て手で触れることが大事だと思います。

また、賃貸経営セミナーについては税務のことから投資・土地活用や空室対策の事など私たち管理会社やオーナーにも必見なセミナーがたくさんあります。今年も12月ごろの開催になると思いますので是非足を運んでみてください。



### エコロジカル住宅

環境問題や省エネが日常生活レベルで意識されるようになってきています。自動車などはC/Mで低燃費や低排ガスを強調しているため、その取り組みが一般に知られていますが、最近、建築の分野でも様々な取り組みが行われています。これらは大別すると『省エネ』、『資源の有効利用』、『環境共生』の3つの項目に分けられます。

『省エネ』は2×4住宅をはじめとする高気密・高断熱住宅や太陽光を利用したパッシブソーラーシステム、水車や風車あるいは地熱などを利用した発電などが挙げられます。

『資源の有効利用』とはいわゆるリサイクルです。ペットボトルがフリースに再

生されるように、建材の分野でも様々な再生材が開発され商品化されています。また、雨水を貯留しトイレ洗浄や散水などに利用したり、生ゴミをディスポーザーで処理して堆肥として有効活用することも徐々に普及しているようです。

『環境共生』で注目されているのが「ビオトープ」です。これは微地形とも呼ばれ、共同住宅などの敷地内に小池や小川、草むら、木立などを設け、生物が生育しやすいようにした庭のことです。ビオトープを設けると生物が集まるだけではなく、保水や空気清浄、日照調整、温度低下など住環境へのプラス効果がたくさんあります。その他、雨水を地面に浸透させる舗装や屋上庭園など、いずれも建物単体では

なく周辺環境を考えた取り組みです。

事例として、『省エネ』では大阪ガス環境共生実験住宅「NEXT21」、『環境共生』では都営蓮根三丁目アパートやグローブコート大宮南中野などが挙げられます。さらに、敷地内に緑地が確保できない場合、屋根や壁面を緑化する建物も増えています。新築の場合、このような計画は行政から補助金や割増し融資を受けることができます。墨田区役所では屋上緑化施策の推進を図るため区役所本庁舎にて、メーカー35社の見本を設置しており見学できるそうです。屋上やルーフテラスなどでのガーデニングの参考にもなりますので、興味のある方は見学してみたいかがでしょうか。

## 投資(収益)物件のご案内

東急目黒線  
「武蔵小山」駅  
徒歩5分

【価格】(5,6,7階部分)  
7,980万円

【想定利回り】  
11.75%

【年間収入】  
78.2万円/月

【物件概要】  
所在地/品川区荏原3-8-9  
交通/東急目黒線「武蔵小山」駅 徒歩5分  
土地面積/666.84㎡(内10,000分の604)  
建物構造/SRC造 地下1階地上7階建  
権利/所有権 総戸数/53戸  
築年数/昭和61年9月  
用途地域/商業地域  
建ぺい率/80% 容積率/500%  
現況/満室

京浜東北線  
「鶴見」駅  
徒歩17分

【価格】(税込)  
18,500万円

【想定利回り】  
10.2%

【年間収入】  
1,895.4万円

【物件概要】  
所在地/神奈川県横浜市鶴見区  
本町通り4-169-5  
交通/京浜東北線「鶴見」駅 徒歩17分  
土地面積/264㎡  
建物構造/RC造 地上5階建  
権利/所有権 総戸数/16戸  
築年数/昭和63年7月  
用途地域/商業地域  
建ぺい率/80% 容積率/400%  
現況/満室

注)武蔵小山の物件は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

### すこし参考になる話

#### 【ダニ退治とカビ退治】

みなさんは「健康住宅」という言葉をご存知でしょうか?「健康住宅」とは、建物の健康とそこに住む人の健康を意味しています。建築技術の進歩と普及により、便利で快適な生活が得られました。しかし一方では人に害を与える化学物質・ダニ・カビ・結露などを招き、快適であるべき住宅環境を悪化させてしまい、シックハウス症候群や化学物質過敏症と呼ばれるような社会問題にまで発展してしまいました。そこで最近多くの住宅メーカーが、可能な限り有毒物質を放出しない建材や自然素材を使用し「健康住宅」の実現に取り組んでいます。

「住宅の病氣」と呼ばれるダニ・カビ・結露はさまざまな「人の病氣」を引き起こす原因となります。代表的な病氣としてはアトピー性皮膚炎があります。このようなアレルギー疾患は近年増加傾向にあります。「アトピー」の語源はギリシャ語で「奇妙な」という意味で、名前の由

来は原因がよくわからないところからきているのですが、実際のアトピーの原因はハウスダスト、ダニ、カビが一番多いそうです。

よく言われているダニ退治方法の中には、全く効果がないものやアレルギーを悪化させてしまうものもあります。ダニは生きている場合より死骸やフンがアレルギー(アレルギーの原因)になりやすいので、殺ダニ剤使用後に掃除機掛けをして死骸などを取り除かないと、逆にアレルギーを増やしてしまいます。また布団の天日干しにはダニを死滅させる効果はなく、布団を1回たたいて取れるダニの数も実は約1匹だそうです。ダニの繁殖した布団には約1000匹ものダニがいるので、全部退治するには布団を1000回たたかなければならず大変な重労働です。有効な退治法としては、ダニのフンなどは水溶性のため、丸ごと水洗いすると大部分(約95%)が除去されます。布団やぬいぐるみなど丸洗いの出来るものは丸洗い



をお勧めします。カビ退治について、壁の内部にまで浸透しているようなひどい場合には専門業者に依頼したほうがいいでしょう。ここでは簡単に出来る小規模のカビを落とす方法を一部ご紹介いたします。

(用意するもの)  
漂白剤、消毒用アルコール、雑巾(またはスポンジ)、布切れ、ゴム手袋  
(手順)

1. 漂白剤を水で薄める(目安は有効塩素が0.5%以下になるくらい)
2. 薄めた漂白剤を雑巾に染み込ませてカビを拭き取る(ゴム手袋を着用)
3. 漂白剤が乾いたら、雑巾に水を染み込ませよく拭く
4. 布切れに消毒用アルコールを染み込ませカビを拭き取った後でよく拭く

ダニ・カビ予防には、換気・換気・除湿に気を配り、家の中に湿気を溜めないことが一番大切です。

建物を造る側と建物に住む側の双方がお互いに協力して、「快適な住まい」=「健康住宅」の実現が可能になると思います。