

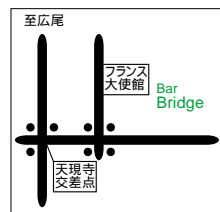
今回は昨年6月南麻布4丁目にオープンしたBAR「Bridge」をご紹介します。オーナーの八木さんから...

「お勤めのドリンクは、ミントの葉がたくさんたくさん入ったラムベースのキューバのカクテル“モヒート”、おつまみは私の笑顔です。お茶だけでもどうぞ、お気軽にお寄りください。」

このあたりには「広尾橋」「天現寺橋」「五の橋」「四の橋」「古川橋」など橋の付いた交差点名がたくさんありますが、この「Bridge」という名前の由来もそこ

にあるそうです。また「架け橋」というオーナーの希望と気持ちも込められているとか。

先日一杯飲み寄ってみました。「なんとなくまた寄ってしまった」という「構えることなく行ける店」だと感じました。

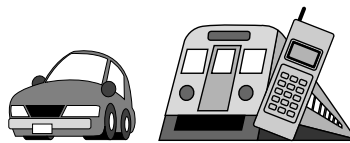


bridge BAR

14:00 ~ 翌2:00 月曜定休
港区南麻布4-11-27 オリエンタル南麻布102
明治通り沿い「光林寺」並び、「光林寺」バス停の真ん前の1階
TEL 03-5475-3040

COLUMN COLUMN COLUMN

電車通勤



先日、いつもよりすこし早起きして久しぶりに電車に乗った。10分ほど歩いて駅に着いたら、ちょうど上りの電車が行ってしまったところだった。

切符ひとつ買うのもドキドキ。お金はどこに入れるのか、最初に金額を押すのか、人数を押すのか、乗換えを押すのか、全くわからない。結局駅員に千円渡して「広尾」までの切符を購入できた。そして切符を改札の機械に入れてから出てくるまでの一瞬の不安。改札を通ると売店があった。「牛乳でも飲もうか!」と思ったが、電車が来たのでやめた。

日々の電車通勤は拙者を新鮮な気分になしてくれた。しかし不安もあった。「超満員だったらどうしよう」「痴漢に間違われぬようにするには両手を高く上げていたほうがいいのか」「でもそれを40分間続けることはできない」「年配の人がいたら席を譲ったほうがいいのか」「新聞は読めるのだろうか」「何時に着くのだろうか」「急行に乗り換えたほうがいいのか」「タバコは着くまでオアズケだ」

電車にはいろんな人がいる。「新聞を読んでいる人」「週刊誌を読んでいる人」「ボーっと窓の外を眺めている人」「寝ている人」「携帯で新聞を読んでいる人」「携帯でメールをしている人」これが一番目に付いた。車掌のアナウンスが入った。「偶数車両にお乗りの方は携帯電話の電源を切ってください。奇数車両に乗っている方はマナーモードにしてください。」拙者は意味がよくわからなかった。この違いは何なのか?電源を切れというのは察しがつくが、奇数車両は音を出さなければ通話もメールもOKなのか。それとも特別な事情がある人は、かかってきた相手だけは確認できるということか。考えてもやっぱりよくわからない。拙者は病院以外ほとんど電源を切ることはないし、第一その時自分が

乗ったのは奇数車両なのか偶数車両なのかわからなかったので電源を切らずにいた。もちろんマナーモードにはしていたが。少し前の話だが外国映画で日本人が何十人も街中に出てきて全員携帯電話で喋っている皮肉的なシーンがあった。外人からみれば日本人はみんなそういう風に見えるのだろうか。若干恥ずかしい気がした。一緒にいるとき携帯電話をしょっちゅう確認している知人がいる。かかってきていないのを見る。メールも来てないのを見る。今はオレと一緒にいるからあまり他の人のことを考えるな、と言いたい。オレの話がよほどつまらないのか、それともその人の単なる習慣なのか知らないが、いずれにしてもあまり気分のいいものじゃない。新聞を見たりラジオを聞いているのと同じだよ。気配りや思いやりがない。いやこれは相手に対する「最低のマナー」かも知れない。車という自由空間にすることが多い拙者も「思いやり」や「気配り」をなくさないようにしたい。

乗ったのは奇数車両なのか偶数車両なのかわからなかったので電源を切らずにいた。もちろんマナーモードにはしていたが。少し前の話だが外国映画で日本人が何十人も街中に出てきて全員携帯電話で喋っている皮肉的なシーンがあった。外人からみれば日本人はみんなそういう風に見えるのだろうか。若干恥ずかしい気がした。

一緒にいるとき携帯電話をしょっちゅう確認している知人がいる。かかってきていないのを見る。メールも来てないのを見る。今はオレと一緒にいるからあまり他の人のことを考えるな、と言いたい。オレの話がよほどつまらないのか、それともその人の単なる習慣なのか知らないが、いずれにしてもあまり気分のいいものじゃない。新聞を見たりラジオを聞いているのと同じだよ。気配りや思いやりがない。いやこれは相手に対する「最低のマナー」かも知れない。車という自由空間にすることが多い拙者も「思いやり」や「気配り」をなくさないようにしたい。

一緒にいるとき携帯電話をしょっちゅう確認している知人がいる。かかってきていないのを見る。メールも来てないのを見る。今はオレと一緒にいるからあまり他の人のことを考えるな、と言いたい。オレの話がよほどつまらないのか、それともその人の単なる習慣なのか知らないが、いずれにしてもあまり気分のいいものじゃない。新聞を見たりラジオを聞いているのと同じだよ。気配りや思いやりがない。いやこれは相手に対する「最低のマナー」かも知れない。車という自由空間にすることが多い拙者も「思いやり」や「気配り」をなくさないようにしたい。

SUDO NEWS

Vol.8 2003年5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

みなさんこんにちは。去年は「さくら」が予想外に早咲きし、フェイントをかけられましたが、今年は「花見」をされましたか。満開の4月5日土曜日に花見を予定していた方が、予想外の大雨で翌日の日曜日に延期した方が多かったことでしょう。そのさくら前線も北上し、東京は今、新緑の季節です。

オンシーズンが終わり、私たちはひと息つくことができる時期ですが、条件面や地域性の問題、また需要と供給のバランスの関係で成約に至らなかった部屋の募集活動を、引き続き努力しなければなりません。一年の中で、都心は別として、5月6月は移動が少ない時期です。特に、

地域的に入居対象者が学生のワンルームなどは成約に至るまでに時間がかかってしまうことが多いのです。

リクルート調べによると23区内における昨年度(2002年4月~2003年3月)の成約件数は一昨年度とほぼ同じですが成約率はやや低かったようです。原因としては、供給がやや増えたということが考えられます。しかし当社の空室率は一昨年度より低くなりました。その要因はいくつか考えられますが、当社の募集に対する姿勢にもその一因があったと思います。

昨年度から建物メンテナンスに力を入れて始めて1年が経ちました。その結果、メン

テナンス費用を圧縮でき、共用設備の点検や入居者からのクレームへの対応も、以前よりフットワークがよくなり、またフレキシブルに対応できるようになりました。

依然、建物に関する健康問題や防犯・防火対策が注目されており、建築資材・セキュリティ商品・水回り設備など、新たな機能が付いたものが商品化されています。また、ゴミ処理や鳥害対策商品なども数多く出ております。

当社は、今年度もさらに賃貸住宅を研究し、賃貸市場を把握し、よりよいサービスを提供できるよう、社長をはじめ全社員一丸となって努力していきたいと考えております。

はじめまして システム管理課

わたしたちは、賃貸事業部・システム管理課に所属しています。

システム管理課の業務内容は「賃貸契約の更新手続き」や「家賃の管理」、「家賃未納者の督促」などで、営業とは異なりどちらかというと裏方的な仕事です。また、「須藤建設総合管理システム」と呼んでいるコンピュータシステムで賃貸物件の情報や工事関係、経理関係の業務をデータ管理しています。他にも、日々変わっていく多種多様な情報管理や顧客データの入力も私達の仕事です。さらに賃貸事業部の総務的な役割も担っており、各社員がスムーズに業務が行えるように努めています。



上 左から稲見勝正、中西清志、新堀政一
下 左から大木 望、配島かおり

稲見 勝正
はじめまして。お世話になって約5年になりますが、若い人達に囲まれ楽しく仕事をさせていただいております。これからも年相応の経験を生かして、お客様と会社のお役に立てればと思っております。よろしくお祈りします。

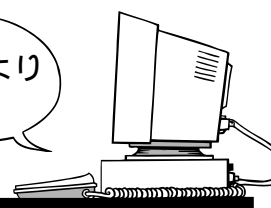
中西 清志
「しっかりしていなかったら生きていけない、やさしくなれなかったら生きていく資格がない」ある作家の、作品の中のセリフで自戒の意も含めて好きな言葉です。

大木 望
入社して8年になりますが、まだまだ学ぶことが多い毎日です。主に契約の更新業務を担当しておりますが、難航していた交渉がまとまり手続が完了した時は、まさに感激。今年初めには新人を迎えました。これからは先輩として、より責任をもって仕事に取り組んでいきたいと思っています。

配島かおり
今年の1月に入社したばかりですので、慣れないことが多く、先輩方にご迷惑をお掛けしておりますが1日も早く仕事を覚えられるよう頑張っていきます。どうぞよろしくお祈りします。

新堀 政一
昨年まで営業として仕事をしておりましたが、システム管理課に異動になり1日中会社にいる事が多くなりました。おかげさまで去年より体重が10キロほど増えてしまいました。最近仕事に少しでも体を動かして、痩せる努力をしています。これからはスリムな体型を維持しながら仕事もスマートにこなせるよう頑張ろうと思っています。

各社員より一言





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ マンションのネーミング ~

「地名」または「オーナー名」に、住宅を表す単語「ハイツ」「マンション」「コーポ」を付けた。アパートはほとんど「荘」と名付けた。

「地名」や「オーナー名」に、環境や立地などの特徴「リバーサイド」「サニーハイム」「パークサイド」「ヒルトップ」を付けた。アパートの「荘」が減少した。

「地名」に高級感を出す単語「プレステージ」「グランドメゾン」「グレース」「シャトル」を付けた。アパートの「荘」がほとんどなくなった。

「漠然とした名称」「想像を膨らませるシンプルで短い名称」や、「聞いただけではアパートかマンションかを判断できない名称」が多くなった。

ここ数年、賃貸物件のネーミングに変化が現れてきました。昔のアパートは、多くが「荘」という名称で、ほとんど風呂が付いていませんでした。そして風呂付のアパートが主流になったところから「荘」という名称もほとんど使われなくなりました。またマンションの場

合、地名やオーナーの苗字の前後に住宅という意味の言葉が付いたものが一般的でした。分譲マンションに多く見られた「丘」「公園」「川」「名所」などを入れたものもありました。しかし最近はそのようなものが減り、イタリア語やスペイン語など「ひとつの単語の名称」や「日本語でシンプルな名称」が増えてきました。また「イメージが膨らむもの」も多くなり当社管理物件の中でも「Galleria」「あらた」「童夢館」「月庵」「SATSUKI-Ai」「ドゥージェーム」「ブルミエール」「ユニット」「Bourree」などがあります。

建物名と実際の建物にギャップがある場合もあります。いかにも高級マンションを想像させるような横文字のカッコいい名称なのに、現地に行ってみると古い木造のアパートだったりします。また、分譲マンションに多いケースですが、遠く離れている有名な町名や名所を、無理に付けているところも少なくありません。おそらく売れ行きにかなりの影響があるのでしょうか。このように、分譲マンションの場合「売りやすい名称」を付けますが、賃貸マンションの場合はオーナーが「自分の好きな言葉」や「家やそ

の土地の所以」などを考え「オーナーの夢と希望と誇り」のある名称にします。そして両方に「住む人の夢」があってほしいと思います。

部屋を探している人は最初に募集広告を見ます。最近では外観写真が掲載された広告が多くなったので、建物名に裏切られるケースは少なくなったこととされますが、文字情報だけの広告の場合、建物名はその物件のイメージとして重要でした。部屋を探している人が建物名を聞いただけで現地を見ずに終わるケースもありました。

最近、入居申込みや契約の際、建物名の「意味」や「由来」を聞かれることが多くなりました。それは見ただけ、聞いただけではわからない建物名が増えているからです。デザイナーズマンションにこだわる人がいるように、自分が住むマンション名にこだわる人も増えているようです。

昔から建物名も入居率に少なからず影響しています。外装などの大規模修繕を行なう際にはコンセプトを持って行なうことがとても大切なことですが、思いきってイメージを変え、名称を変えてみるのもひとつの方法ではないでしょうか。

いや～な結露にご注意!

皆さんは民家のような古い建物の中で、窓などから吹き込むスキマ風によって寒い思いをしたことがないでしょうか?実はこのスキマ風、結露防止に非常に効果があるのです。

コンクリート造の建物はもちろんですが、近年は木造住宅でも「高気密・高断熱」を売りとした建物が普及しています。その結果として冷暖房の効率が上がり、外気の影響を受けることなく常に快適な室内環境を得られるようになりました。しかし一方では気密性が向上したことにより、室内で発生する「水蒸気」の逃げ場がなくなり「冷たい窓」や「壁面」で冷やされ「結露」が発生します。



【水蒸気を発生させるもの】

- 室内に干した洗濯物
- 入浴中、入浴後の浴室
- 調理中の台所(火にかけたやかんや鍋)
- 石油ストーブやガスストーブ、加湿器
- 室内の水槽、観葉植物
- 人の呼吸や汗

灯油ストーブで1リットルの灯油を燃やして暖房すると、約1.1リットルの水蒸気が発生するそうです。

結露には室内側の窓や壁面に生じる「表面結露」と、壁の内部の見えない所で発生する「内部結露」の2種類があります。内部結露は、発生していることになかなか気が付かないので、気づいた時にはひどい状況になっていることが多く、改修工事をする場合、大規模な工事になってしまい、とても厄介です。

【内部結露の発生を抑えるためのポイント】

- こまめに換気を行う
- 家具等を壁から離して置く
- 押入を閉め切ったままにしない
- 押入内で布団を壁や床から離す(スノコ等)
- 給排気口・換気口を家具等でふさがない
- 石油ストーブや加湿器の利用を控える
- 屋内の各部屋の温度差を少なくする
- 除湿機を設置する

寒い冬場とともに、雨が続き湿度の高い梅雨期にも結露は発生しやすくなります。結露が原因の「カビ」や「ダニ」も健康に悪い影響を及ぼすため、結露の防止対策を十分行うとともに、定期的に「結露チェック」を行い、結露を発見した際には、乾いた雑巾で拭き取り部屋の換気を行う等、「早急な対応」を心掛けましょう。

すこし参考になる話

【-ION ~ マイナスイオン】

最近の健康ブームの波に乗り、様々な「健康食品」や「健康器具」が登場しています。2002年の流行語大賞の候補にも上がった「マイナスイオン」もその一つです。

マイナスイオンは、「空気のビタミン」と言われており、一般的には森林浴で呼吸から、シャワーで皮膚から吸収できるとされていますが、最近「マイナスイオン効果」を売り物にした商品も数多く見かけます。その効果は幅広く「人の心と体を健康にするもの」に止まらず、「住環境全体を快適にするもの」にまで及びます。以下にその効果例を挙げてみます。

脱臭	除塵
防カビ	静電気抑制
電磁波抑制	ストレス緩和
快食、快眠	新陳代謝促進

「マイナスイオン効果付の商品」としてはエアコン、ドライヤーや空気清浄機などが一般的に知られていますが、いまだマイナスイオン効果の科学的根拠は乏しいとされています。しかし数年前、某大手電気メーカーがマイナスイオンを発生するエアコンを発売したところ、業界中のシェアが3位から1位になったそうです。このことはマイナスイオンに対する人々の関心が非常に高いことを示しています。また最近、美容業界でもエステなどでマイナスイオン効果が利用されつつあります。

私もマイナスイオン・ドライヤーを使用していますが、その効果は従来のものとは比較にならないほど髪がさらさらになり、しっとり仕上がります。今ではどこへ行くにも必需品となりました。珍しい商品としてはランドセル、靴、寝具、ペット用首輪などがあり、他にもいろいろな業界でたくさん商品化されており、最近では床下に木炭を敷き込む「マ

イナスイオン住宅」も現れました。木炭にはプラスイオンを吸着し居住空間のイオンバランスをマイナスイオンの方向に傾ける効果や、除湿・脱臭作用があります。また、木炭効果により生じたマイナスイオンが、プラスに帯電している有害物質や空気中に浮遊する塵などをキャッチすることでアレルギー予防になり、シックハウス症候群の対策にもなります。

手軽に「マイナスイオン効果」を体験したい方は、インテリアのアイテムとしても利用できる「裝飾された木炭」が市販されています。また、晴れた日の朝5:00～8:00の間は、マイナスイオン量が多く空気もきれいです。窓を開けて新鮮な空気を取り入れたら、外に出てマイナスイオンをたっぷり吸った空気をたくさん吸収する「安上がり健康法」をみなさんも試してみたいかがでしょうか。お金もかからず心身共にリフレッシュでき健康になれると思います。

投資(収益)物件のご案内

西武池袋線
「狭山ヶ丘」駅 徒歩8分

東急東横線
「祐天寺」駅 徒歩10分

【価格】
5,800万円
【想定利回り】
11.5%
【年間収入】
669.6万円

所在地 / 埼玉県所沢市和ヶ原1-3031-32
交通 / 西武池袋線「狭山ヶ丘」駅 徒歩8分
土地面積 / 210.56㎡
建物延面積 / 202.04㎡
建物構造 / 木造サイディング造2階建
権利 / 所有権 総戸数 / 16戸
築年数 / 昭和63年3月築
現況 / 現在3室空き

【価格】
2億1,800万円
【想定利回り】
9.88%
【年間収入】
2,155万円

所在地 / 東京都目黒区中目黒5-7-11
交通 / 東急東横線「祐天寺」駅 徒歩10分
土地面積 / 318.96㎡(私道12.95㎡含む)
建物延面積 / 549.85㎡
建物構造 / 木造一部RC造タイル貼3階建
権利 / 所有権 総戸数 / 18戸
築年数 / 平成2年11月築
現況 / 現在3室空き

注) 仲介の為規定の手数料がかかります。売却済みの場合はご了承ください。