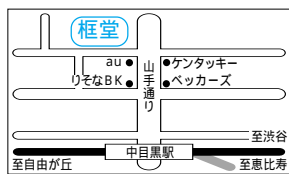


今回は中目黒の「框堂(かまちどう)」をご紹介します。

全国(函館、柏崎、瀬戸内、五島列島、伊勢湾、銚子港、三陸、四万十、熊本、秋田、丹波など)から毎日取り寄せる海山の厳選素材を使っています。なかでも幻の豚「メイシャントン」や「薬師四元豚」のロース、ヒレ、トントロ山葵焼きは絶品だそうです。また、「長芋の天然塩焼」「みょうが焼」「辛子蓮根炙り焼き」「きりたんぼ焼き」など地方の四季の味も楽しめます。お酒にもこだわり

があり「蔵元直送の地酒」や「流行の焼酎」などをそろえています。ランチも好評です。

7月8日にオープンしたばかり、中目黒駅から徒歩2分とアクセスも良いです。框堂の「こだわり」を是非堪能してみてください。

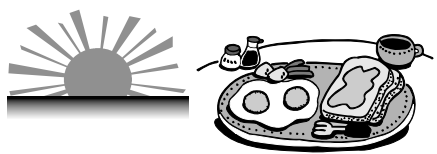


喰 類 と 酒 肴  
**框 堂**  
か ま ち だ う  
炊、煮、石焼、釜、熟、酒

月~土 午前11:30~深夜2:00  
日・祝 午前11:30~午後11:00  
酒肴は夕方5:00より  
目黒区上目黒3-1-8 Bourree 1F  
東急東横線・日比谷線「中目黒」駅徒歩2分  
TEL 03-5773-5567 (年中無休)

COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

やっぱり「醤油」です



目玉焼き、みなさんはどのように召し上がりますか?

1. 「焼き方」はいろいろあります。両面焼き、片面焼き白身黄身共ウェルダン、片面焼き白身ウェルダン黄身半熟、片面焼き白身黄身共レア(いわゆるるんぶるん状態)。簡単に言えば黄身をウェルダンにするか、半熟にするか、生か、ということです。

さらに2. 「焦げ目ありか焦げ目なしか」。焼いているときに3. 「水を入れるか入れないか」。

そして拙者がイチバン気になるのが4. 「何をかけるか」ということです。塩と胡椒、ソース、ケチャップ、ドレッシング、醤油。

最後に5. 「食べ方」です。黄身を崩す人、崩さない人。丸ごとかじる人、ちびちび切りながら食べる人。しかしこれらはあくまで拙者が知っている一般的な食べ方であり、おそらく全国には拙者が想像すらできない食べ方があると思われまふ。またこの料理は日本独自のものではないので、世界中にはさらに数限りない食べ方があるのは疑いの無いところでは。

この食べ方の組合せを考えると天文学的な数になると思います。ということは「目玉焼き食べ方の天文学的な数の組合せ」の中から一つの食べ方を選び、拙者はそれを何十年も続けているのかと考えると感動に似たものがこみ上げてきます。ちなみに拙者の好きな食べ方は「片面焼き、焦げ目少々、白身はほぼウェルダン、黄身は半熟、水少々、かけるのは醤油のみ、すこし黄身を崩して醤油を染み込ませ白身と一緒に口の中へ運ぶ」です。同じ食べ方をする方、是非この食べ方を普及させましょう。

また拙者は醤油好きなので付け合せのキャベツにも醤油をすこしかけて食べます。目玉焼きだけでなくトンカツやカキフライなどの揚げもの系の場合にも付け合せのキャベツには醤油です。この「キャベツに醤油をかけて食べる」ということを何人かの知人に話したところ「信じられない! キャベツに醤油はないでしょう。ヘンな人!」とほとんど全員に言われました。知人は全員、ソース、マヨネーズ、ケチャップ、ドレッシングの

何れかをかけて食べるそうです。話をした知人の中で「醤油派」が一人だけいました。その人はアジフライ、カキフライ6個のうちの2個、トンカツの2切れも醤油。同じ食べ方の方がいてすこしホッとしました。

和食店の拙者ですが、ほとんど毎朝、トースト、ベーコンエッグ又はハムエッグ又は目玉焼き、ヨーグルト又はヤクルト、コーヒーという朝食で目が覚め、シャワーを浴びて、ゴキゲンで仕事場に向かいます。気分はまさに「SUNNY SIDE UP」。そのときの調味料は、もちろん「SOY SAUCE」です。

ついでに「納豆のかき混ぜ方と食べ方」「朝食における生卵の食べ方」「うどんのうまい食べ方」も話したかったのですが、そうなるとあまりにも話が広がりが過ぎて長くなりすぎてしまうため残念ですが又の機会にします。

PS: 「温泉たまご」をご飯に乗せ、醤油を数滴垂らして食べるととてもうまいです。「生卵かけごはん」とはまた別なうまさがあります。是非一度試してみてください。

今回から女性スタッフが1名増えました。「とてもはりきっています!」と本人より。3年目に突入した「SUDO NEWS」ますますパワーアップして頑張ります。

編集後記

SUDO NEWS

Vol.9 2003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

2003、夏、ビール、花火、海、風鈴、スイカ。今回でSUDO NEWS第9刊、夏バージョンは3回目になります。思えば初刊が夏号でした。この時期すでにバケーションを済ませた方、これから夏休みを迎えウキウキしている方、仕事が忙しくて休みなんか取れない方、いろいろな方がいらっしゃると思います。

ところで「VACATION」を辞書で引くと「休暇、休み」という意味ですが、アメリカでは日数に関係なく「仕事・勉強からの休み」のことで、イギリスでは「大学、裁判所の休み」のみを意味します(他はHoliday(s)を用いる)。日本で「バケーション」というと、ほとんどの人が「長期休暇を取って旅行に行くこと」を想像

します。ということは日本ではアメリカ方式を用いていることになりまふ。またその他の意味として、私どもの仕事にも関係する「明け渡し、立退き、引き払い」という意味がありますが、これは飛行機のトイレやホテルの部屋の「VACANT」(からっぽの、空いている)とも関係があるのでしよう。

夏場、留守をして帰宅すると、部屋はとても熱くなっていて、ムッとします。みなさんが部屋に入って最初にとる行動は窓を開ける、次にエアコンをつける、服を脱ぐ、エアコンが効いてきたら窓を閉めるといった順でしょうか。締め切

った状態が長く続くと室内や家具が傷みまふので、可能なら長期不在の際は部屋のため家具のために、換気口を開けておくなど、風通しを作っておいたほうがよいと思います。長期不在がわからないように新聞を溜めないなど、セキュリティ対策も必要ですが...



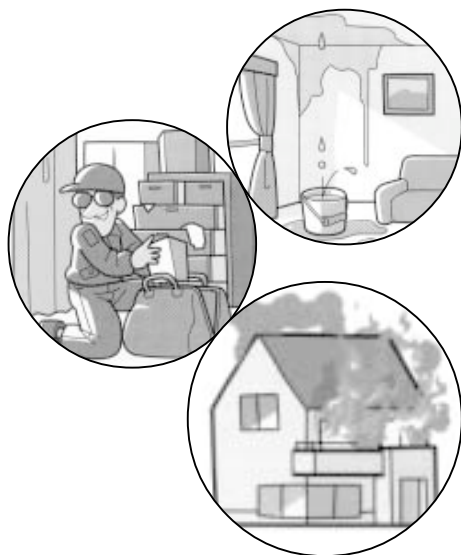
損害保険 nonlife Insurance

昨年秋のSUDO NEWSでも少し触れましたが、賃貸事業を成功させるには損害保険は必要不可欠です。最近悪質ないたずらや放火、強盗など物騒な事件が増えています。自分のところは大丈夫」と思っていて、所有している建物がどんな保険に加入して、どんなときに降りるのか、全く把握していない、気にしていない方が比較的多いようです。確かに事故や災害はめったに起こるものではありませんし、私たちもそう願っていません。しかし起こってから慌てるのではなく、万一事故や災害が起こっても安心できるように充分な損害保険への加入が必要です。

当社では入居者管理、建物管理を行うだけでなく、総合的な管理会社としてオーナーの大切な資産である賃貸物件のリスクを回避するため、損害保険代理業務を行っており、さまざまな事故や災害に備えて各種損害保険を提案しております。また入居者の方にはご本人とオーナー双方のため、必ず損害保険に加入していただいております。その際、部屋の広さや家族構成を基準にして保険内容を

決めています。地震保険などのオプションも積極的に取り入れて提案しています。

建物全体を対象とするのが「オーナーが加入する損害保険」、借りている部屋の中を対象とするのが「入居者が加入する保険」で、個人賠償責任保険と家財保険をセットしています。その他、「女子パートタイマー保険」「ピットイン(医療費用・所得保障)」「レジャー保険」や「ストーカー保険」など、普段みなさんが生活する上での「不安とニーズに合わせた保険」がありますので、興味のある方は是非ご相談ください。



加入者	オーナー	入居者(住居)	テナント(事業用)
内 容	1. 住宅総合保険 1 火災・落雷・爆発 2 洪水・床上浸水 3 風災・ひょう災・雪災 4 外部からの物体の衝突 5 盗難 2. 施設賠償責任保険(1年)	入居者保険 1 借家人賠償責任保険 2 個人賠償責任保険 3 家財保険 (借用建物修理費用)	テナント総合保険 1 借家人賠償責任保険 2 施設賠償責任保険 3 什器・備品・商品保険 4 店舗休業保険 (借用建物修理費用)
期 間	1年~35年	賃貸借契約と同期間	賃貸借契約と同期間
地震保険	地震保険付帯可能 (最長5年)	地震保険付帯可能 (最長5年)	地震保険は付帯できません
特 約	価額協定特約 (最長5年)		休業損失担保特約

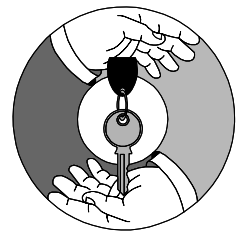


## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情 ~ 入居者募集と賃貸条件の変化 ~

この時期は成約率が比較的低い為、募集賃料にバラツキがあり、募集条件にも差がでます。具体的には、「礼金ナシ」「仲介手数料サービス」や入居して一定期間賃料を免除するシステム「フリーレント」など、入居時の負担を軽減させることで各社集客力を高めようとしています。

私たちは、長期空室を決めるために「何が一番有効な対策か」ということを常に考えなければなりません。賃貸物件には変えることが出来ないものが二つあります。その一つは立地条件(環境)で、もう一つは面積(プランニング)です。反対に変えることが出来るものとして、ある程度費用がかかりますが「時代のニーズに合った間取に変える」「オートロックにする」などがあります。また比較的费用のかからない方法としては、



エアコンやウォシュレットなどの設備を取り付けることが考えられます。費用が全くかからず簡単に出来るものに募集条件

の緩和があります。このように早期成約を目指すためには「物件に付加価値を付ける」あるいは「募集条件を緩和する」という二者択一になります。普段私たちがオーナーに「物件の競争力を高める提案」をする際、このどちらを選ぶかはとても迷うところです。

募集条件を緩和する場合、3つのことが考えられます。一つは「賃料の値下げ」、もう一つは「礼金ナシかフリーレント」、最後に「ペットや楽器を認める」。最初の二つは金銭的処理という意味では同じですが、賃料という「継続的なもの」か、礼金という「一時的なもの」か、という根本的な違いがあります。貸主側としては一時的な方で対応したいところですが、「一番優先させる賃貸条件」は礼金やフリーレントなどの一時金ではなく「賃料」でした。ですから賃貸条件を緩和する場合、下げた賃料が更新後の新賃料のベースになってしまい、また他室の入居者への影響も考えなくてはなりません。ペットや楽器が不可だった物件を可にする場合も、他の入居者のことに配慮しな

ければなりません。一時金で処理をするということはそういう心配が不要になるわけです。

当社でも物件によって「礼金ナシ」や「フリーレント」などで対応していますが、この傾向は特に郊外に多く、競争に勝つためではなく、市場に出すには「礼金ナシ」が当然になっている地域もあります。

これらはすべてエンドユーザー向けの対策ですが、別の角度からの対策として、貸主又は管理会社が業者に対して成約時に広告宣伝費を払うようにしているケースもあります。これは客付け業者にメリットを与えて類似物件があっても、他より報酬が多い物件を優先的にエンドユーザーに紹介させ、成約に結びつけるのが狙いです。

この時期は部屋を探している方より募集している物件が圧倒的に多いのが現実です。従って空室を減らす為に「室内をきちんとリフォームして「共用部分もきれいにしておく」事は当然ですが、これからは「募集条件をニーズにあったもの」にいち早く変えていく必要もあるのではと思われる。

### 紫外線

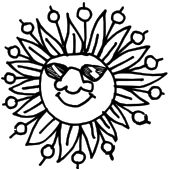
みなさん、紫外線対策は万全ですか？日本では5月から8月にかけて紫外線が最も強くなり、一日の内では正午頃がピークになります。紫外線にはUV-A波・UV-B波・UV-C波の3種類があります。特にA波は「生活紫外線」とも呼ばれ、日常生活で最も注意が必要で、雲や窓ガラスを通過してしまうため天気の良い日や家の中でも安心出来ません。また、じわじわとコラーゲンを破壊するので、シミ・シワの原因となります。屋内での対策としては「UVカット効果のあるガラ

スの使用」や「UVカットフィルムをガラスに貼る」ことで紫外線の侵入を防ぐことができ、フローリングや畳、家具の日焼け・劣化も防止できます。最近ではUVカットできる塗料も開発され、かなり効果を発揮しているようです。

「木材」は太陽の光から紫外線を吸収し、人の目に必要な量だけ紫外線を反射する性質があり、「人にやさしい素材」として住まいに適しています。実際、木造校舎で学ぶ子供たちは近視率が低いそうです。

紫外線は人への悪影響のために一般的

に嫌われがちですが、実は「殺菌」という偉大な効果も持っており、結核菌を約6時間で死滅させるほどの力もあります。夏場は食中毒を防ぐため、食材や調理道具の衛生管理には十分な配慮が必要です。そのためできるだけ台所には日光を取り込み、まな板や布巾なども積極的に日光に当てましょう。とても殺菌効果があり、且つ清潔に保つことができます。



### すこし参考になる話

#### 【色彩の効果】

太陽と緑、真っ青な空と白い雲、色鮮やかな服装が行き交い一年で最も色彩が溢れる季節です。

色の違いによって受ける印象は大きく変わります。色の分別の仕方はまさに色々ですが、一般的な分け方として暖色(赤や黄色)と寒色(青系)があります。衣替と同様、部屋のカーテンやテーブルクロス等を夏は寒色系、冬は暖色系に変える方も多いと思います。寒色系の代表である青を基調とした部屋は涼しげな印象と共に、部屋を広く見せる効果がありますが、青は食事を不味そうに見せてしまうマイナス面もあります。寒色系の食器が少ないのは、こうした理由に起因しているようです。

インテリアの色彩で意外とおそろかにされているのが照明の効果です。現在日本では「寿命の長さ」と「明るさ」の点から蛍光灯が主流となっています。

蛍光灯は青白い発色が特徴で、とても明るく清潔な印象を与えますが、その反面、眼が疲れたり、部屋に冷たい印象を与えると共に、先述の通り食事を不味そうに見せてし



まいます。一方、古くからある白熱電球は、「温かみのある発光色」が特徴で食卓や寝室などに適した照明といえます。皆さんはホテルに宿泊した際、部屋が暗いと感じたことがないでしょうか？ホテルの照明は「安らぎの空間」を提供するために「夕日の色あい」をモチーフとしており、蛍光灯ではなく白熱電球が使われています。また外国では白熱灯が多く使われているため、日本と外国では夜景が随分異なります。歴史や文化、光や照明に対する価値観の違いもあるでしょうが、これからは日本の家庭でも「安らぎの白熱灯」が増えてくるでしょう。

最近では「電球色の蛍光灯」やブラックライトのような特殊効果をもたらす照明なども売られています。書店に並ぶインテリア雑誌等を参考に、照明まで配慮したオリジナルのインテリアを楽しんでみてはいかがでしょうか。室内を寒色系に変えることで、暑い夏がすこし涼しく感じられ、冷房費が節約できる？かもしれません。

#### 【地震～備えあれば...】

平成15年5月26日午後6時24分に宮城県沖M7.0の地震が起こり、宮城県沖地震の再来といわれました。都内で阪神・淡路大震災クラスの地

震が発生した場合は、下表のような被害が予想されています。

被害	区部直下
出火件数	824件
延焼拡大数	149件
焼失棟数	378,401棟
焼失面積	95.75 km <sup>2</sup>
死者	7,159人
負傷者	158,032人
建物全壊	42,932棟

東京消防庁ホームページより

表を見てもわかるように、建物の倒壊以外に、二次災害で起こる火災にも十分注意しなければなりません。揺れが起こった時はすばやく火を消し、身の安全を確認し、揺れが治ったらもう一度火の元を確認し、落ち着いて行動することが大切です。また、日頃から付近の避難場所を確認しておき、ラジオを備えておきましょう。防災グッズには阪神・淡路大震災で問題になった簡易トイレとペーパーを含めておくといいでしょう。

外出時に災害にあった時はNTTの「災害用伝言ダイヤル」が便利です。(171をダイヤル後自分の家の電話番号をダイヤルすると、メッセージを録音・再生できる)

感想...初めてなので何を書こうか迷いました。もちろん地震や災害はないほうがいいのですが、先日の地震がとても気になったのでこれにしました。  
新人スタッフ

## 投資(収益)物件のご案内

東急東横線  
「祐天寺」駅 徒歩10分

【価格】  
2億1,800万円  
【想定利回り】  
9.79%  
【年間収入】  
2,136万円

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  
東急東横線「中目黒」駅 徒歩10分  
土地面積/318.96㎡(私道12.95㎡含む)  
建物延面積/549.85㎡(ロフト115.50㎡含む)  
建物構造/木造一部RC造(タイル貼)  
地下1階地上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/満室

JR中央線  
「中野」駅 徒歩12分

【価格】  
1億6,500万円  
【想定利回り】  
15.09%  
【年間収入】  
2,491万円

所在地/東京都中野区中央3-50-9  
交通/JR中央線「中野」駅 徒歩12分  
丸ノ内線「新中野」駅 徒歩9分  
土地面積/169.99㎡(公簿)  
建物延面積/753.47㎡  
建物構造/鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建  
権利/所有権 総戸数/10戸  
築年数/昭和45年5月築  
用途地域/近隣商業地域  
建ぺい率/80% 容積率/400%  
現況/満室

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。