

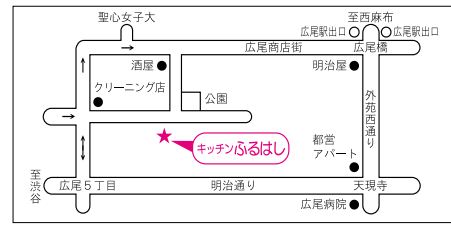
今回は当社の地元、洋食屋「キッチンふるはし」をご紹介します。

広尾商店街から横道をすこし入ったところにあり、親子二代で引き継がれているようで、味、ボリュームとともに十分満足できます。驚くのは昭和40年のオープン当時から全く変わらないメニューです。代表的なものはロースカツ、ポークチーズ焼、しょうが焼き、ハンバーグなど。近隣の大使館員などの外国人客も多く、大使館員が変わっても「キッチンふるはし」は申し送りができています。

す。お店の前にメニューや看板がないのですが、ランチどきも夜も常連客で満席になります。看板を出さなくても38年間も続けられているお店だけに「うまくて、変わらない味」なのでしょう。みなさまも広尾にいらしてお腹が空いたときは是非、「キッチンふるはし」に寄ってみてください。必ず満足されることでしょう。

キッチン ふるはし

渋谷区広尾 5-18-2 (広尾駅から徒歩3分)
 営業時間 AM 11:00 ~ PM 2:00
 PM 5:30 ~ PM 9:30 (土・日・祝休)
 座席数 約30席



COLUMN COLUMN COLUMN

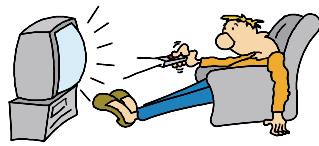
映画を見ながらよく喋る。どうやら女性のほうが余裕があるらしい。私の場合、映画鑑賞中は何も喋りたくない。酒は大好きだけど鑑賞中は飲まない。出来ることなら携帯電話も切って、部屋の電話線も切って、部屋を真っ暗にして映画に集中したい。

随分と前の話だが1ヶ月に50本以上映画を観ていた時期があり、そのうち映画館に向いたのは1~2本程度。最近ではDVDが人気であるが、当時はレンタルビデオで広尾のビデオショップでは1本1泊2日で1,000円と、今から考えれば随分高価だった。映画はジャンルを気にせず何でも観るほうだが、強いて言えば「冒険もの」「サスペンスもの」「戦争もの」「刑事もの」。そして関心がないのが「恋愛もの」と「オカルトやホラー」など。女性は怖がりなのに、この手のものをよく観るらしい。摩訶不思議だ。いわゆる怖いもの見たさなのだろうか。怖い映画を女性と一緒に見ていると思う、(お化け屋敷でもそう思うが)「女性は男より強い」と。なぜなら恐怖の瞬間、大声を出せるから。男は恐怖の

レンタルビデオ

瞬間、声が詰まり、「ふっ！」と無声音。反対に女性は「キャー」とか「わー」とか「ぎゃー」「ひゃー」「ぎょえー」。回りを気にせず本能的に大声を出せるのは、ある意味でハートが強い証拠。お化け屋敷で本当にびびっているのは、「オレの後ろを付いて来い！」と豪語している男のほうだ。

話を戻そう。ビデオの映画をいっぱい観ていたときのこと、始まって15分程度で、なんだか不思議な気分になった映画があった。よくいうデジャブーに似た感じだった。こんなこと経験したのかな? 前に夢で見たのかな? さらにしばらく観ていたら現実がやってきた「この映画、先週観た」。思わずガックリ。たくさん観すぎたのでタイトルを全部覚えているはずもなく、ビデオケースを見てもわからなかった。現実に戻った瞬間、当然二度見はしたくないのでビデオを停止する。ひどいときは3本借りてきたうち、2本がそうだったことがあった。そんなことを何回か繰り返されたので、大雑把な私がマメになり、借りてきた映画、観た映画をノートに書くことにした。つい



でに5段階の評価も付けた。

× × ×。は友達に是非観てもらいたい映画。× ×はその反対で、残りの3つは「観る人の好みの問題」。せっかく作ったそのノートは、前回の引越のときどこかに紛れてしまった。

私は、最初つまらなそうな映画でも「そのうちおもしろくなるだろう」と期待して最後まで期待だけで終わってしまうタイプ。最近もあったことだが、夜中眠い目をこすりながら最後まで観て、結局つまらない映画だったときはショックが大きい。タイトルに騙された、予告に騙された、顔ぶれに期待しすぎた。あの監督なのに何故? なんだか悔しいし、消化不良。睡魔はとくに立ち去っているので眠るに眠れない。「気分直し」でもう一本観たくなる。だけど「つまらない映画もたまにはあるだろう」、第一「選んだのは自分」だし、「とてつもなくまずい飯を食ったよりはマシだ」、と自分に言い聞かせ結局1杯ひっかけた寝ることにしている。最近ではレンタルビデオが安くなり助かった。

今回第12号から新たに美人女性スタッフが加わりました。とてもやる気があるらしく、打合せのとき目が輝いています。SUDO NEWS編集室ではGourmetのお店を募集しています。 編集後記

SUDO NEWS

Vol.12 2004年5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

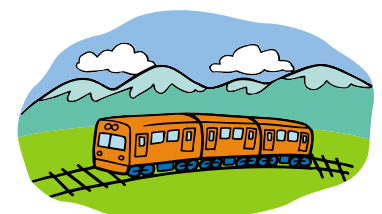
SUDO NEWS第12刊ができました。いつもご愛読いただきましてありがとうございます。お陰様で、初刊から丸3年が経ちました。

今年のさくら開花はなかなか満開にならず、いつ花見をしていいのかわ迷った方も多いと思います。実際、毎年花見をしている私の友人も、今年は日程が定まらず中止にしたようです。でも、入学式にまださくらの花が残っていたので、お祝いに花を添えた格好になり、個人的には喜ばしく思いました。「ゴールデンウィーク」は5連休だったため、旅行や里帰りなど、遠出された方も多いかと思えます。そしていよいよ爽やかな緑の香りが心地よい「新緑の季節」です。

今年の引越オンシーズンは前年に比べて動きが少なく、傾向としては相変わらず人気のある物件と人気のない物件の二極化現象でした。最近では「新築物件は人気があり必ず決まる」ということは、もはや伝説になりつつあります。オートロック・インターネット・エアコン・ウォシュレットなどは常識になり、付帯設備の有無だけでは競争に勝てません。また、供給過剰が懸念される中、相場(賃料)のバラツキもあり募集条件を決める際に戸惑いがあり、これも成約に大きく影響します。募集方法についてもインターネットや情報誌に頼るだけでは成約に至らない物件も多く、広告媒体もより重要になります。

わたしたちはこれらを十分に研究し、

本当に求められている賃貸住宅を提案し、管理していかなくてはなりません。利回りを優先するあまり維持管理費や大規模修繕費がないがしろにされている建物への対応、空室率が高く競争力のない物件の改善、原状回復に関するガイドラインについての対応、変化していく慣習(敷金・礼金・更新料等)への対応、効率のいい室内リフォーム、安心できる建物管理、これらを当面の課題と考えております。



下目黒テラス

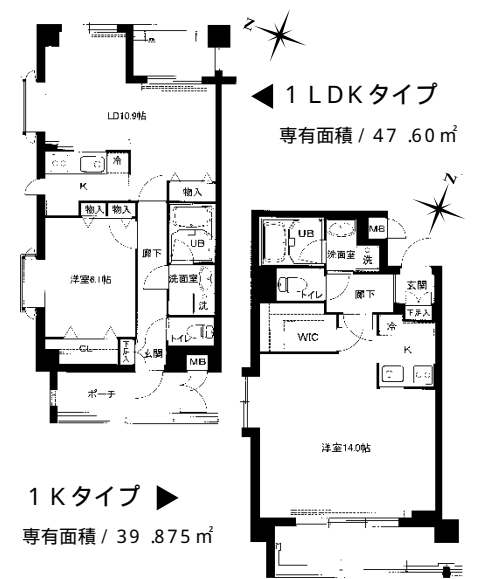
現在、目黒区下目黒5丁目の閑静な住宅地に賃貸マンションを建築中です。この建物は、十分に市場調査をした上で、オーナーのご要望を伺い、施工会社と当社を加えた3者で時間をかけ打合せをして企画しました。プランは1LDKと1Kタイプ、ターゲットは「比較的生活に余裕のある単身者又はDINKS」。RC造3階建24戸です。

閑静な住宅地であるため、外観は街並みとの調和を第一に考え、自然の風合のある総タイル張。色彩演出としてアイボリーとブラウン系の2色を使い、落ち着いた雰囲気の中に洗練されたイメージを加えました。また、建物外周には常緑樹を

配置します。

付帯設備は、このタイプの入居者に人気のあるものを備えました。共用設備として、エレベータ、TVモニター付オートロック、宅配ボックス、各通信設備。また、入居者専用のゴミ置場も敷地内に設置しました。専用設備として、各居室に冷暖房、浴室換気乾燥機の付いたフルオートバス、システムキッチン、ウォシュレットなど。内装は将来的な入居者の入替わりを考慮した仕様・仕上げ。駐車場・バイク置場を設置し、また駐輪場は各戸1台分以上確保。さらに、近隣の方に迷惑がかからないよう引越の際や来訪者のための一時的な来客用駐車場も用意しました。

その他、設備のトラブル等に対応する24時間緊急サービス体制。また、昨今関心が高まっているセキュリティ関係にも配慮しました。今年7月下旬完成予定です。





最近の賃貸事情 ~ 敷金の精算 ~

今回は注目されている「原状回復(敷金の精算)」についてお話ししたいと思います。当社では契約時に契約内容を詳しく説明していますが、最近の傾向として、借主が予め契約内容を確認し、不利な条項・条文について削除や訂正の要望を出すことが多くなっています。また契約時、契約内容に納得して書名捺印しても、解約時に「不当なのでは」と覆す人も増えています。ご存知の方も多いと思いますが、その要因のひとつに国土交通省から発行されている「原状回復ガイドライン」の存在があります。これは、平成5年に建設省が住宅地地審議会の答申を受けて作成した賃貸住宅標準契約書、民法や判例などの考え方を踏まえ、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のため、契約や退去の際に貸主・借主双方が予め理解しておくべき一般的なルールを示し、平成10年3月に発行されたものです。内容を一部紹介すると、「たばこのヤニ汚れについてはクリーニングで除去できる程度の汚れは通常の損耗の範囲であると考えられる」と明記されています。一般的な契約書では、たばこのヤニ汚れは借主負担、と記載されていることが多いのですが、「ガイドライン」ではクリーニングで除去で

きる程度...とあいまいな表現になっており、逆にトラブルの原因になる場合があります。また、マスコミが「原状回復の問題」の極端な例だけを取り上げて、大げさに報道しているため、解約時の敷金精算がスムーズに進まずトラブルに発展するケースも増えました。毀損・破損は別として、汚損に関しては各自判断基準がまちまちで、認識・感覚がそれぞれ異なることです。契約書に「自然損耗及び磨耗は貸主負担、破損、汚損は借主負担」と明記されていても、何処までが自然損耗で、何処からが汚損になるのか、各自捉え方が異なるため話し合いが難航します。この「ガイドライン」が平成16年2月に改訂されました。改訂の大きなポイントは、入居時に原状回復確認リストを作成し、当事者が立会いのもとで部位ごとの現況を確認することの提示と個別具体的な事例が盛り込まれた事です。また、新聞やTVなどで報道された「東京ルール(敷金精算についての条例案)」を東京都が検討を始め、議会で承認されれば今年9月頃の施行になるようです。「東京ルール」とは、業者が重要事項説明とは別に「原状回復ガイドライン・契約書で定める原状回復の内容・入居中の修繕は

原則的に貸主負担である旨・契約書で定める修繕内容」の説明を義務づける事が予想されています。「ガイドライン」や「東京ルール」は入居者保護に傾いていると考えられますが、これからはますますこの傾向が強くなると思われ、借主から修繕費を徴収することが困難になるでしょう。現状(借り手市場)の賃貸事情やトラブル・判例等を考えると、この原状を認めるしかないのかもしれませんが。今後は私たち業者も、オーナーの方もこれらの制度内容を理解していかなければなりません。そして慣習や賃貸条件・契約内容の変化に伴い、お互い協力し合い、新しい角度で賃貸経営の成功を考えていくことが必要になります。

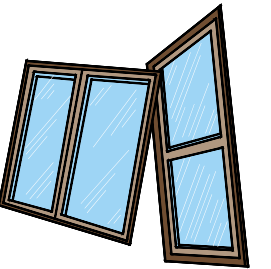


ガラス

ガラス掃除は、表面に水分が残ってマダラ模様にならないよう充分な乾拭きがとても肝心ですが、あまり掃除を必要とせず自然の作用で自らキレイになるという夢のようなガラスが生み出されました。これは「光触媒クリーニングガラス」と呼ばれ、雨と太陽光によってガラス表面の汚れを自ら洗い落とす機能を持っています。表面に酸化チタンなどの光触媒作用を持つ物質がコーティングされており、光触媒クリーニング効果を発揮します。光触媒クリーニング効果とは、光

触媒作用を持つ物質が紫外線により、有機物を二酸化炭素に分解、紫外線によりガラス表面が親水化し、雨水が親水化したガラス表面で水膜を形成し汚れを流れ落とす...これを繰り返すことにより汚れが自然に除去される機能をいいます。また、紫外線によって親水化したガラスは汚れの付着を低減する効果も持っています。条件によって異なりますが、この効果は数十年持続することです。現段階では公共施設や高層ビルなどが

主な対象ですが、(実例として汐留にある松下電工本社ビル)今後、集合住宅や個人住宅向けの商品の開発が期待されており、もっと身近な存在になると思いません。大掃除の時にしか手をつけられなかった吹抜上部の窓や、手の届かないフィックスの窓ガラスの清掃から解放される日がやってくるかもしれません。



とあるトイレでの出来事

先日、横浜のとあるビルでトイレに入り、鍵を閉めようとしたその瞬間、「このトイレは自動洗浄となっております。ご使用後、センサーが感知して10秒後に自動的に水が流れます。」...驚きましたぁ。デパートや駅などのトイレが綺麗に変身していく一方、使用する側に戸惑いがあります。冒頭で述べたトイレ、落ち着かないのではセンサーに任せて足早にその場を去りました。

従来のトイレは、レバーを回す、レバーを踏むなど、手動式が一般的でしたが10年程前から触らずに済むセンサー式洗浄が増えました。装置は形も設置場所もまちまちで、女性用に至っては擬音装置や脱臭芳香装置、便座クリーナー液、使い捨て便座シートがあり、使う側としては試されている気分にもなります。

センサー式が導入される理由は、給水手段の問題や忘れ防止だそうですが、メーカーによると一番の理由は「節水」にあるそうです。他の人が触れたところに触れたくない、いわゆる清潔志向、潔癖性の人が増えているのも理由のひとつでしょう。従来のものよ

り格段の節水効果を発揮し汚水も減らすセンサー式は、「環境に配慮している」ことになるため、各メーカーは節水効果の向上に努め、結果として次々と新しい装置が生まれます。

子供からお年寄り、外国の人、不特定多数の人が使う公共トイレは、新しいもの全てが歓迎されているのでしょうか。素晴らしい装置でも、日本語だけの説明書きや健康者のみが使えるものでは意味がないと思います。洗浄装置と緊急用ボタンが見分けにくいものもあります。そして何より統一されていない装置に緊張と不安を抱きます。間違った操作をしたくない、でも誰かに聞く事もできません。トイレに求めるものは安心の空間です。各メーカーが協力して使う側の視点でトイレを作って欲しいと思います。

みなとみらい線

2004年2月1日に『みなとみらい線』が開通しました。横浜駅から順に、「新高島駅」、「みなとみらい駅」、「馬車道駅」、「日本大通り駅」、「元町・中華街駅」と全線地下を走り、横浜駅から元町・中華街駅までは7分(特急)です。また、東急東横線との相互直通運

行の特急を利用すると、渋谷とみなとみらい間が31分(日中)に短縮されました。

『みなとみらい線』は駅のデザインが斬新です。未来へと導く一隻の船のような「みなとみらい駅」、伝統と歴史を思わせる重厚な造りの「馬車道駅」、シャープで洗練された空間の「新高島駅」、それぞれが個性的です。「みなとみらい駅」はクイーンズスクエアの地下に作られ、買物などで利用する人にとっても便利になりました。地下23mにあるプラットフォームも大吹抜によりクイーンズスクエアと空間的に一体化され自然な光を感じられます。また、車輛の軽量化・低騒音化と使用電力の削減など、環境へのやさしさにも配慮しています。

車内は横浜の伝統産業である「横浜スカーフ」を腰掛けの柄に採用し、空調機器の制御が充実して、ラッシュ時や休日も快適です。また、低めの吊り手と荷棚や段差の少ない車椅子スペース出口、号車とドアの位置がわかる点字シールなどバリアフリーも充実しており、1日乗車券で『みなとみらい線』各駅を回る観光客も目立つそうです。横浜の街を散歩がてら、足を運んでみてはいかがでしょうか。

投資(収益)物件のご案内

JR「池袋」駅 西口徒歩12分
「ウイン池袋」1301号室

【価格】(消費税込)
1,300万円

【想定利回り】
7.78%

【年間収入】(管理費込)
101.16万円

所在地/豊島区池袋本町1-17-4
交通/東武東上線「北池袋」徒歩8分
建物構造/鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
権利/所有権 総戸数/75戸
専有面積/24.00㎡(7.26坪)
築年月/平成2年11月築
施工会社/北野建設株式会社
管理会社/日本ハウズイング株式会社
管理形態/全部委託
現況/賃貸中(賃貸借期間2005.5.31まで)
引渡日/相談

都営大江戸線「若松河田」駅 徒歩4分
新築一棟売りマンション

【価格】(消費税込)
16,800万円

【想定利回り】
8.26%

【年間収入】(管理費込)
1,388.4万円

所在地/新宿区河田町6-6
交通/大江戸線「若松河田」徒歩4分
建物構造/鉄骨造3階建(15戸)
権利/所有権
敷地面積/宅地191.32㎡(57.87坪)
セツ/バック28.36㎡(8.57坪)含む
建物面積/234.09㎡
公法制限/近隣商業地域
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率/60%、80% 容積率/300%、400%
現況/全室賃貸中 引渡日/相談
接道/南西側幅員3mの私道

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。売却済み場合はご了承ください。