

今回も当社がお世話になっているお店をご紹介します。

「いろは亭」という弁当屋さんで場所は広尾商店街のほぼ中央にあります。

メニューのひとつに通称「ゴーゴー弁当」というものがあります。これは豚汁が付いて550円、値段、ボリューム、味など満足ゆく弁当です。ドライカレー弁当やオムライス弁当、その他肉系、魚系など10



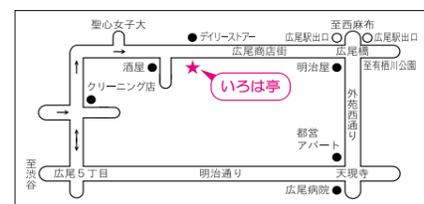
種類以上あり毎日食べても飽きないと思います。

店長に話を聞いてみると、ゴーゴー弁当以外に「チキン南蛮弁当」や「塩カルピ弁当」などもお勧めだそうです。「見た目でも美味しく、食べて満足」をモットーにしており、特にチキン南蛮弁当には自信があり、オリジナルのタレが自慢の1品だそうです。また、1個から配達してくれる、ランチ時はもちろんですが残業時の弁当の注文も多いそうです。朝6時30分から夜の8時45分まで営業しています。

たまには有栖川公園で「ゴーゴー弁当」を広げてみてはいかがでしょうか。

いろは亭

電話 03-3442-7812  
営業時間 AM6:30 ~ PM8:45 (L O PM8:30)  
定休日 毎年正月の三日のみ



COLUMN COLUMN COLUMN

都会好きな原始人



サツマイモを生でかじったことある? 「栗」はどう?

「生のサツマイモ」と「生の栗」、私が幼い時茹でるのが面倒で口にしたことがある。双方共同味、同じ歯応えだった。中には渋いものもあるが、大半はカリカリしていて甘かった。

ところで、田舎と都会、みんなはどっちが好き?

「田舎」「都会」、意見は分かるところ、「歳を取ったら田舎に住もう」という話をよく耳にする。「田舎でのんびり」ということだろうが、ここでいう「田舎」とは「生まれ故郷」「田畑が多く人家が少ない所」の二通りある。生まれ育った故郷で過ごしたい人が多いのであるうけど、柵などが無い田舎は新鮮で心地よい気がする。

都会の雑踏やめまぐるしい変化が鬱陶しく感じてくるのだろうか。都会でがんばりすぎたしわ寄せか。私も田舎は大好き。でも「歳を取ったら田舎に住もう」よりはむしろ反対で、若ければ田舎に住んでも自分で刺激を求められるし、何でも仕事や遊び

に変えられるエネルギーがあるが、年齢を重ねるうちに少し億劫になってくる。価値観とか人生観の違いもあるだろうが、自分から刺激を求めるのではなく「刺激」が自然にやってくる都会は大人向きのエリアだと思う。無論野菜作りが大好きで田舎に移り住むという人は別だが。

基本的に「都会」と「田舎」は比べるものではないと思う。私は普段「ラーメン好き」をアピールしているので、いろんな人に「何ラーメンが一番好き?」とよく聞かれる。そのとき「塩も醤油もとんこつも味噌も、みんな好きだ」と答え、すかさず「その中で一番好きなものだよ」と言われるので「その日の気分で一番好きなもの、食べたいものが違う」と言う。だいたいここで納得していただくけれど、ときどき「一つだけ選べ」と怒ったように言われるので、その場合は「そうだなあ、そういうことになる」とやっぱり醤油味かな、いわゆる中華そばや支那そば」と不本意なことを言ってしまう。すこし話が脱線した、恐縮です。比べることがナ

ンセンスな場合があるということを書いたかった。

多種多様な人が住んでいる都会、街も仕事も遊びもすべてが刺激的。隣に住んでいる人の顔も知らないのは寂しいと言う人がいるが、それがあって煩わしくなくて心地よかったりもする。街を歩いていても、いちいち挨拶をしなくて済む。また、冷たい都会の中だからこそ人のやさしさや温もりをより感じることもある。田舎の人はみんな素朴で温かいといわれるが私も同感。都会で働き遊び、時々自然が溢れる田舎でのんびり過ごす。この場合の田舎は「故郷」でも「知らないところ」でもよい。「水」と「空気」と「緑」それだけで爽快。そして「温泉」と「うまいもの」と「酒」があればなおよし。「うまいもの」とは豪華なものや高価なものではなく、お袋の味や田舎料理などの素朴な味。「酒」もごく普通の酒でよい。

田舎で生まれ育った私が今、素敵な夜景を見ながら田舎料理で焼酎を飲む、そういう都会の生活が長くなった。自称「都会好きな原始人」。

今回のSUDO NEWS、きびしい暑さの中、スタッフは奮闘しました。トップページで今回ご紹介させていただいた不動産部の大場浩美は、SUDO NEWSの編集スタッフです。編集後記

SUDO NEWS

Vol.13 2004年8月3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。ビール、スイカ、花火、かき氷、夏真っ盛りです。SUDO NEWSがカラーになって今回で3号目、少しは見やすくなりましたでしょうか。

まもなく4年に一度のオリンピックがアテネで始まります。メダルをたくさんとれるよう、期待したいものです。

さて、毎年5月~7月は引越される人が少ない時期ですが、例年に比べ今年は特に顕著に表れました。一昨年は比較的空室が少なかったのですが、昨年から徐々に空室が増えてきました。地域によって差はありますが新築賃貸マンションの供給と分譲マンション売れ残りの賃貸化の影響により、需要と供給のバランスが崩れたのが大きな要因でしょう。賃貸派が増えているにもかかわらず、広告関係者の話では賃貸物件のインターネット登録も過去最高になったようです。しかし8月から秋にかけては第2のオンシーズン。長期空室を中心に成約に向けて最大限努力したいと思います。

インターネットが普及している中、ユーザーは写真や文字だけでなく、住み

たい地域の詳しい情報も求めています。そこで、サイトを運営する側も物件情報だけではなく、終電時間やショッピング、公共施設などの情報を提供するようになりました。しかしインターネットの便利さの反面、多すぎる情報に戸惑っているユーザーも少なくないようで、最近では実際に住みたい地域の不動産会社を訪ね歩く人も増えているようです。このアナログ的な方法は、インターネットや本に登録されていない物件情報入手でき、一番大切な「環境」を知ることができます。FAX、メール、電話だけでは真剣さは伝わりにくいですが、探しているお客様とお会いし、直接お話を伺ったほうがどんなものを求めているのかがはっきりします。

情報を提供する側「ユーザー中心の会社」「オーナー中心の会社」、それぞれが自分のことだけを考えるのではなく、よりコミュニケーションを持ち、グローバルで長期的な視点で、お互い協力し合っ

て賃貸業界を盛り上げていかなくてはなりません。良い意味での競争は必要だと

思います。手数料の値引きや安易な条件変更など、一時凌ぎの対策は長期的に見て、わたしたちとオーナーのためにはならないと思います。インターネット普及のメリットは、情報を「いつでもどこでも気軽に」入手できること。デメリットは、情報が多すぎて混乱し、また情報収集を重視するあまり、自分でも何を求めているのかがわからなくなってしまふこと。インターネットも過渡期を迎えています。「どう提供するか」「どう利用するか」が今後のカギになります。ユーザーに対し私たちの一番の役割は情報提供ですが、「誠心誠意対応し、アドバイスし、提案し、意思決定の手助けをする」ことが大切なことと考えております。



はじめまして 不動産部

不動産部は、創業以来、当社管理物件オーナーの資産の有効利用購入、自宅の購入と売却、収益物件の紹介又は売却を担当しており、取り扱い物件はほとんどが紹介によるものです。当不動産部へのオーナーからの相談の多くは、不動産(土地)を「保有」するか「売却」するか



岡田部長とアシスタントの大場浩美

「事業」をするか、迷っているという内容がとて多いです。その場合、お客様の状況(家族構成、収入、目標、場合によっては人生観)を出来るだけ把握し、社内の設計部、工務部、賃貸事業部と綿密な打合せを行い、一番良い方法を提案させていただいております。マンションや1戸建てなど収益資産の場合もお客様の状況と希望を伺い、ベストな方法を提案いたします。資産とは出来る限り所有することが望ましいのですが、相続や人生計画などによりやむをえず売却しなければならぬ場合、長年の実績を基盤として、多くの情報と、独自のネットワークを活かし、誠実・迅速な対応と確実な安心感、常にお客様の立場にたった営業を

心がけております。業務内容としては、売却不動産の的確な価格査定と販売活動、購入希望条件に合った物件情報の提供から資金計画、そして契約引渡までを豊富な経験のもと、質の高いサービスを提供できるよう日々努力しております。また、景気の低迷が長く続く中、不動産に対する見方も大きく変化しつつあり、ご所有不動産の有効活用等につきましては、日々頭を悩ませている事と思っております。そこで、お客様の悩み解消を少しでもお手伝いしたく顧問弁護士・顧問税理士などの専門家を筆頭にコンサルティングサービスも提供させて頂いております。是非お気軽にご相談下さい。



### 最近の賃貸事情 ~ 敷金の精算(その2) ~

今回も前回に引続き「敷金の精算(原状回復)」についてお話ししたいと思います。

テレビや新聞、雑誌といったマスメディアで原状回復・敷金精算の問題が多く取り上げられるようになり、平成12年頃から全国の消費生活センター等に寄せられる敷金精算をめぐる相談件数(参考1)は増加しました。

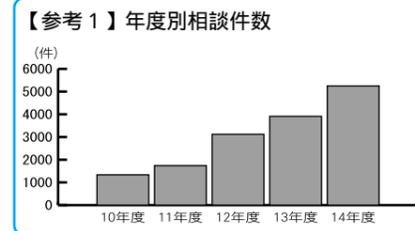
トラブルの主な原因は「通常使用」と「経年変化」の解釈の相違です。ガイドラインには「通常使用」と「経年変化」の考え方が記載されており、具体例として、「ジュータン等にシミを放置し、手入れ不足でできたシミやカビは借主負担」と、解釈に疑義が生じるように書かれており、ガイドラインに沿った場合、解約精算が余計混乱することもあります。

トラブルは主に以下に挙げる借主のケースで発生します。1. 契約時、契約内容を理解せずに署名捺印してしまう 2. 契約内容に納得して書名・捺印しても解約時に覆す 3. ガイドラインが全て正しいと考えている 4. 間違っただけを入れ知恵される。また、オーナーの原状回復に対する認識と対応の違いもトラブルの原因になる場合があります。長期間居住してできた汚損等をすべて借主

にむけるオーナー、長期間居住したので内装費は自分が持つという考えのオーナー、まちまちです。

賃貸借契約そのものが約束であり、法律ではないこと、地域による慣習の違い、契約と裁判とのギャップ、これらもまた敷金精算問題を複雑化しています。平成10年10月からスタートした「小額訴訟制度」に伴い、原状回復条項に異議を唱え、実際に法的手段に訴える借主も増えています。また、平成13年4月に施行された消費者契約法では「借主に一方的に不利と考えられる契約内容は無効」という規定になっています。

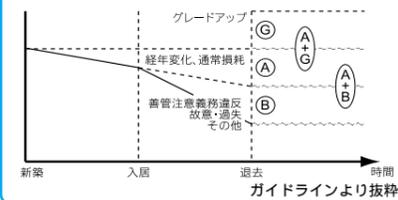
契約内容をどうするか、どのような特約が必要か、見直しが必要な時期です。わたしたちは、個々の契約のみならず、経済、業界、賃貸事情、慣習、民事、法律、裁判、これらの情勢を見ながら、賃貸経営を成功させる賃貸管理を展開していくことが必要になります。



【参考2】「通常使用」と「経年変化」  
「通常使用」とは「通常使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を次のように区分して、賃貸人と賃借人の負担の考え方を明確にしました。  
(参考図参照)  
A: 賃借人が通常の住まい方、使い方をしている、発生すると考えられるもの  
B: 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)  
A(+B): 基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの  
A(+G): 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの  
このうち、B及びA(+B)については賃借人に原状回復義務があるとしました。

経過年数の考慮  
前記BやA(+B)の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っていますので、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当です。

施工単位  
原状回復は毀損部分の復旧ですから、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本としています。毀損部分と補修を要する部分とにギャップ(色あわせ、模様あわせなどが必要とき)がある場合の取扱いについて、一定の判断を示しています。



### プレゼンテーション

当社工事が対応する工事内容は、原状回復を目的としたリフォーム工事が大半を占めています。最近では物件の老朽化に伴い、共用部や外壁、防水の改修などのいわゆる大規模修繕工事も増えています。また、入居率の下がってきた物件に対して様々な角度から要因を探り、ニーズに対応したプラン(外装、設備、仕様)に変更する提案も行っております。

こうした「提案」に欠かせないのが図面をはじめとした「プレゼンテーション」です。数年前までは手描きの

図面、手描きのドローイングやパースが主流でしたが、最近では図面はキャドが当たり前、以前は高度なパソコンでしか作成できなかったパース、CGを駆使した3Dパース、さらには、まるで建物の中を歩いているかのような動画による表現まで、比較的安価なソフトでも作成できるようになりました。しかし、キャドで作成した図面やCGを駆使したパースは画一的でどこか無機質な印象を与えます。これに対し、手描きの図面やパース、あるいは建築模型などのいわゆるアナログ的なプレ

ゼンテーションは温かみを感じられず。特にセンスのいいものはそれ自身が作品のように扱われることさえあります。

当社では新築物件はもちろんのこと、リフォーム工事においても、状況に合わせてアナログスタイルがよいかデジタルスタイルがよいかを判断し、よりわかりやすいプレゼンテーションをするよう心掛けております。



### まくら

枕に注目が集まるようになって数年経ちます。たしか雑誌かTVで、ある女性タレントが話題にしたのがきっかけだったと記憶しています。それからじわじわと浸透し、百貨店や量販店の寝具売場では、土日ともなると実際に見て触って試せる「お試しコーナー」に人が集まっているのをよく目にします。最近「まくら専門店」も見かけるようになりました。

私も今年の正月に新しい枕を購入しました。横から見るとひょうたんを縦に割ったような形のもので、中身は、よもぎを使った低反発のウレタンで、高さは4.5cm。きちっと作ってもらいました。使い始めて半年以上経ちますが、当初は低すぎるのではと感じた4.5cmも、いつからか私の首になじんで今では快適な眠りを提供してくれます。ウレタン枕は自分の背骨の湾曲に合わせて形と高さを選ぶことができ、硬すぎず軟らかすぎず首を包み込むようにフィットし、寝返りにも対応してくれます。専門店の店員さんによると、自分に合っていない枕を使い続けるとあごのたるみや首の横ジワの原因になるそうです。高すぎるとあご

下にシワが寄り、逆に低すぎると頭が沈んで血行が滞り、むくみをひきおこすそうです。

日本人は、男女を問わず肩こりのある人種で、正座の生活からくる骨盤のゆがみが背骨を通じて肩にコリを運ぶのが理由だそうです。また身長に占める頭の割合が大きいゆえに首にかかる負担も大きいという日本人の体型も肩こりの原因の1つだそうです。「正座の生活」や「姿勢の悪さ」には対処方法があります。日本人特有の「体型のバランス」からくる肩こりには対処が難しいですが、1日の3~4分の1を占める睡眠で少しでも首と肩を休ませたい、そこである「ひょうたん型のまくら」に注目が集まったのでしょうか。

ウレタン以外にも綿、羽毛、ビーズ、そばがら、人工鉱石などの「まくら」があります。



### シルバー人材センター

近年、高齢化社会問題が多くとりあげられています。経済状況の変化や医

療技術の進歩により日本人の平均寿命は平成14年度の平均が男性78.32歳、女性85.23歳と、昭和初期に比べ30歳以上も延びています。

高齢期を有意義に且つ健康に過ごす為に、定年等で現役を退職した後もなんらかの形で就業し続けたいと希望する高齢者が増えています。こうした背景から昭和50年東京都においてシルバー人材センターのさきがけとなる『高齢者事業団』が創設されました。現在では『社団法人全国シルバー人材センター事業団』と改められ多くの高齢者の方が籍を置き働いています。

役所内にあるシルバー人材センターに仕事をお願いすると、すぐに会員に連絡をとり派遣の手続きをしてくれます。職種も様々で、手紙などの宛名書きから庭の草取り、大工仕事にペンキ塗り、観光地などでは観光ガイドなどもお願いできるそうです。

仕事の効率や内容は営利団体の企業に比べるとやや劣るところもありますが、金額面ではとても魅力的で、1時間単位でお願いすることも可能です。

毎日の生活でちょっとした雑仕事が目倒りになり先延ばしにしがちですが、そんな時に是非試してみたいかがでしょうか。

### 投資(収益)物件のご案内

京浜急行線「蒲田」駅 徒歩6分  
東六郷1丁目 売店舗

【価格】(消費税込)  
13,000万円  
【想定利回り】  
7.75%  
【予想年間収入】  
1,008万円

所在地/大田区東六郷1-1-7  
交通/京急「蒲田」徒歩6分 JR「蒲田」徒歩15分  
建物構造/軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺1階建  
敷地面積/286.34㎡(86.61坪)  
建物面積/99.00㎡(29.94坪)  
権利/所有権 築年数/平成13年3月  
施工会社/ポトンジャパン株式会社  
建ぺい率/80% 容積率/300%  
接面道路/幅員2.4m第一京浜国道に面す  
現況/賃貸中(アウトレットベーカーI店舗 盛業中・賃貸借契約H17.12月まで)  
用途地域/近隣商業 引渡日/相談  
当社売主の為、手数料はかかりません

都営浅草線「西馬込」駅 徒歩10分  
「ループル池上」

【価格】(消費税込)  
1,000万円  
【想定利回り】  
8.88%  
【予想年間収入】(管理費込)  
88.8万円

所在地/大田区池上2-18-12  
交通/都営浅草線「西馬込」徒歩10分  
建物構造/鉄筋コンクリート造6階建3階部分(43戸)  
専有面積/18.49㎡(5.59坪)  
バルコニー面積/2.94㎡(0.88坪)  
土地権利/所有権 築年数/平成7年3月  
施工会社/株式会社藤木工務店  
管理会社/株式会社TFDコミュニティー  
月額賃料/74,000円(管理費、修繕積立金込)  
現況/賃貸中(賃貸借契約H17.12月まで)  
引渡日/即日 設備/オートロック、エレベーター  
仲介物件の為、規定の手数料がかかります。

注)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・大場

☎ 03-3444-0012