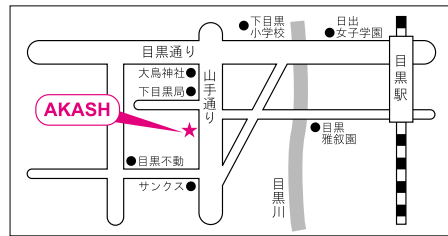


今回は当社管理物件のテナント BANGAL RESTAURANT「AKASH (アカシ)」をご紹介します。「AKASH」とはバンガラディッシュ語で「空」の意。店内では、ベジタブル、チキン、マトン、ダール(豆)、キーマ、シーフードなどのカレーの他、本格的なエスニック料理を味わうことが出来ます。カレーは甘口から激辛まで6段階の辛さでオーダー出来るので、辛いものはチョット...という方にも安心です。店長のお話では、約800種類あるスパイスの中から10種類ほど使って、日本人の味覚に合ったメニューを提供しているそうです。

スペシャルランチは、スープ、サラダ、タンドリーチキン、カレー2種類、ナン又はライス、ラッシーがついて1,000円。他にも700円、800円のランチもあります。13~15時はスープおかわり自由。12~13時は禁煙ですのでご注意ください。17~23時のディナーでは、メニューもぐんと豊富になり、少しのわがままなら聞き入れてくれるそうです。インド産ビールのマハラジャ片手にエスニック料理に舌鼓を...

AKASH アカシ

目黒区下目黒3-5-1 梶浦ビル1F
電話・FAX 03-3710-0310
営業時間 AM11:00~PM3:00 / PM5:00~PM11:00
定休日 日曜日



COLUMN COLUMN COLUMN

祭り



「祭り」

1. 神霊に奉仕して、霊を慰めたり、祈ったりする儀式。
2. 記念・祝賀などのために行う行事。
3. 商店がある時期に行う特売宣伝。

夏の風物詩、花火。それはたまたまだった。元来「祭り」には豊年万作とか疫病を追払うといった「願い」や、「供養」など、人の心が込められていたりする。夏に祭りが多いのはそのため、元々「厳かなもの」だったのではないだろうか。「隅田川」が東京でいちばん有名な花火大会だと言われているが、やはり始まりの経緯は夏の疫病を追払う願いがあったそうだ。隅田川の花火に限ったことではないが、そういう「祭り」は、当初の目的とは別に最近では「楽しいイベント」になっているものも多い。私も子供のころは祭りの目的や歴史など考えもせず、ただただ単純にはしゃいでいた。「やきそば」「たこやき」「金魚すくい」「綿アメ」に「お面売り」。人が集まり、楽

しようにしているのを見るだけで心が躍り嬉しかった。花見は今も昔も「優く美しい桜の花を見ながら遊び楽しむこと」。花火はもともと厄払いの儀式だったものが単純に「花火を見て遊び楽しむこと」に変化した。花は自然の美しさ、反対に花火は人工の美しさ。よって花火はその技術と芸術性を競い合う。共通する魅力は一瞬の儚さだろう。消えてしまう尊さ、潔さ、そして夢。

もともと人はさみしがりで、昔から何かにかこつけて集まり遊び楽しんだ。地元の人たちだけの楽しみであった「祭り」が口伝で広がり、やがて噂を聞いて遠方からも駆けつけるようになった。そういうお祭りは「願い事を叶えてくれる神がいる」「大きな神輿が練り歩く」「屋台がたくさん出る」「男らしさを示す儀式がある」など、多様である。

吉田拓郎の「祭りのあと」という歌がある。「祭りのあとのさみしさは、い

やでもやってくるのなら...」と始まる。祭りには家族、親戚、友だちが集まり、飲んで食べて語り、楽しい時間を過ごす。でも、だからこそ終わったあとが寂しいし、切ない気持ちになる。私は子供の頃、遠足や旅行の帰りにも、なぜか切なく空しい気持ちになった。今でも同じ感覚になるときがあるが、この不思議な感覚はなんだろう。現実に戻る反発心か、みんなと別れるさみしさか、無邪気に遊んだ充実感か。

釣り糸が絡み合うことを「おまつり」という。普段いるんなことをしている人たちがひとつの目的のため、いろいろな形で絡み合う儀式「お祭り」から来ているのだろう。

豊作になったことを喜び「お祭り」と豊作を祈る「お祭り」がある。

日本中、世界中の「お祭り」を見てみたい。そうすれば、その地域の自然環境、人間関係、作物、天災、食文化...歴史のすべてがわかるような気がする。

私共の記事が少しでも皆様の参考になっているだろうかいつも考えております。マンネリを避けるためにも、今回より社員持ち回りですUDO NEWSのスタッフを変えていきます。編集後記

SUDO NEWS

Vol.14 2004年10月28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。今年は空梅雨、夏の猛暑、台風襲来、10月の長雨、激しい季節の移り変わりでした。そしていまは秋、暑い夏が終わり寒い冬までの間の、気候の良い季節。木の実が生り、台風が来る9月10月11月の3か月。忍び寄る秋の気配、秋が深まる、秋たけなわ、実りの秋、秋の夜長など、秋がつく熟語、秋を説明する言葉はとて多いです。また、食欲の秋、スポーツの秋、読書の秋、芸術の秋などといいますが、気候が良いから身体も心も健康で何をしていても適しているということになります。

今年の9月に賃貸事業部の編成替えを行い、従来の6課体制を3部体制にしました。各部、各社員に競争意識を持たせ、また、業務の効率化により個人、賃貸事業部、会社全体のレベルアップを図り、さらに社員それぞれの個性を活かしつつ、細かい業務マニュアルも作成しました。2ヶ月が経過しある程度成果がでてきています。わたしたち

の仕事はきめ細かな対応とチームワークが大切です。指示系統が明確になったことにより社内が活発化し、空室が減少しています。何より良かったことは各担当の目的意識がハッキリして、全員が一丸となって目標を達成しようとしています。また、フットワークもよくなり、管理業務が効率よく出来るようになりました。

前号でも触れましたが、2003年初頭から今年の夏までのここ1年半強、賃貸業界の動きがとて鈍かったです。要因はいろいろ考えられますが、いずれにしても結果として需要と供給のバランスが崩れているのでしょう。例年は8月からすこし動きが出てくるのですが今年は猛暑の影響もあってか8月は引越する人が少なかったようです。景気の問題もあるのですが、旅行などバカンスに出費した人が多いのも要因と考えられます。しかしこの秋からすこずつ引越が活発になり、空室が減少しました。

募集に関しての戦略を考える際、広告は何が有効か、ユーザーは何を求めているかを知ることがとても重要です。無職の人やフリーターが増えているようですが、20代30代の人々の人生観や物事の価値観が変わりつつあるのでしょうか。良い意味でも悪い意味でもシビア且つドライになっているようです。それを踏まえた対応が必要になります。

賃貸事業部の体制が変わったことにより、オーナーさまにとって当社の担当が変更になった物件もありますが、出来るだけ皆様にご不便をおかけしないよう今後ともしっかり対応していきたいと考えております。



フォンテーヌ中井 新築賃貸マンション

<物件概要>

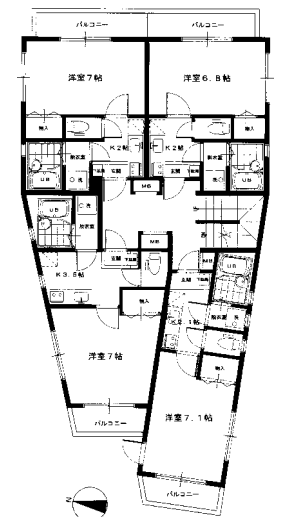
所在地 / 新宿区中井1丁目-4-15
構造 / 鉄筋コンクリート地上3階建
交通 / 西武新宿線「中井」駅 徒歩3分
地下鉄大江戸線「中井」駅 徒歩4分
総戸数 / 11戸
募集戸数 / 11戸
完成 / 平成16年10月上旬

ターネット対応)・BS及びCSアンテナ。共用部分の備品や扉は半永久的なオールステンレス製。



専用設備として、冷暖房・ウォシュレット・浴室換気乾燥機・追炊き機能付バス。シングルタイプには比較的珍しい2口ガスコンロ。また、洗濯機置場も室内に設置し浴室とトイレを別々にするなど、シングルタイプに人気の設備と仕様をすべて完備。居住性を高めるため床はすべてフローリング、窓はペアサッシにし、スポットライト、ピクチャーレール付。さらに最近の賃貸事情のニーズを考え「ペットと暮らせるマンション」として専用足洗い

場を設置。駅から近いので駐車場は設けられませんが、駐輪場、バイク置場を全戸分確保。夜間も安心できる「24時間緊急センター」も対応させております。





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 東京ルール ~

今回は「東京ルール」についてお話しいたします。

「東京ルール」とは東京都が「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」として制定し、平成16年10月1日に施行されたものです。この条例の特徴は借主に対し宅地建物取引業者が重要事項説明書とは別に書面(説明書)を交付し、退去時の原状回復と入居中の修繕について、費用負担に伴う「法律上の原則」や「判例により定着した考え方」などを説明することを義務付けているものです。

具体的に説明する事項は、下記のとおりです。

退去時の通常損耗等の復旧は、貸主が行うことが基本であること
入居期間中の必要な修繕は、貸主が行うことが基本であること
賃貸借契約の中で、借主の負担としている具体的な事項(特約)
修繕及び維持管理等に関する連絡先

説明義務の適用対象は「東京都内にある居住用の賃貸住宅」のみであり、店舗・事務所等の事業用物件は対象外になります。また、東京都も退去時と入居時の修

繕における貸主・借主の費用負担などの基本的な考え方を示した「ガイドライン」を今年9月に発行しました。この内容は以前お伝えしている国土交通省発行のガイドラインと同じです。貸主は「東京ルール」に特約を設けて対応することが可能です。そのため契約時に「東京ルール」の説明をしても根本的な問題は解決しないのではないかと考えられます。このようなあいまいなガイドラインやルールは、それぞれの解釈の違いによってかえってトラブルを助長することも予想されます。

「東京ルール」には他にもいくつか問題点があります。例えば、宅地建物取引業者が借主に対しての説明義務であり、貸主に対して説明する義務はなく、また貸主が借主に対して説明する義務はないとあります。トラブル未然防止の徹底を図るためには、借主だけではなく、貸主に対しても説明し、理解を得ておくことも大切なことと私たちは考えています。

宅地建物取引業者が説明義務に違反した場合は、東京都知事より指導、勧告、公表をされます。当社としても重要事項説明書や賃貸借契約書の内容を見直し、あいまいな表現のガイドライン

やルールに対応していなくてはなりません。賃貸借契約の原状回復費用及び修繕費用は、原則としてすべて貸主負担になりつつあり、業界はますます借り手有利の賃貸状況になっています。この賃貸事情をご理解いただき、「ガイドライン」や「東京ルール」についての今後の対応に、ご理解とご協力をよろしくお話しいたします。

<東京都の相談窓口一覧>

東京都都市整備局
住宅政策推進部不動産課
新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側
不動産取引に関する相談
9:00~11:00/13:00~16:00
(面談相談、当日受付)
賃貸ホットライン(電話相談)
TEL 03-5320-4958
指導相談係
TEL 03-5320-5071

東京都不動産取引特別相談室
新宿区西新宿2-8-1 都庁第二庁舎3階北側
弁護士による法律相談
13:00~16:00(面談相談、予約制)
特別相談室 TEL 03-5320-5015

東京都消費生活総合センター
新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ16階
消費生活に関する相談(不動産含む)
9:00~16:00(電話、面談相談)
相談専用 TEL 03-3235-1155

防犯環境設計

犯罪抑止のために建物や都市空間などの物理的環境を制御することは「環境設計による犯罪予防」Crime Prevention Through Environmental Design:CPTED(セプテッド)と呼ばれており、これを通称「防犯環境設計」と言います。目的は「物理的な環境のデザイン」を効果的に使用することにより、人々の行動に影響を与え、空間を活動的に利用し、犯罪や損害の発生を予防することです。

防犯環境設計の方法としては、人的・物的な被害対象への接近を制約し犯行の機会を奪うことで犯罪を減少させる「接近の抑制」があります。この犯罪者の接近を抑制する手段として「被害対策の強化」と、住民の間の交流を活発に

し、近隣の一体感を高め、最終的に犯罪を減少させることを目指す「領域性の確保」があります。他には共同住宅の棟当たりの戸数を減らす、公共スペースの維持管理を向上させる、などがあげられます。また、間接的に犯罪を減少させるためには、人的・物的な被害対象に住民が自然に行き届くような環境の形成を目的とする「監視性の確保」があります。街路照明を改善する、住居周辺の死角をなくす、戸外の活動が目に入るように窓からの見通しをよくする、などがこの方法です。これら「接近の抑制」「被害対策の強化」「領域性の確保」「監視性の確保」を一般的に「防犯環境設計の4原則」といわれています。しか

し、この4原則を既存の建物に反映するとするとコストが掛かるという問題点が生じます。コストを最小限に抑えるためには、まず建物の防犯上の問題点を知ることです。また、その地域でどのような犯罪が起こっているかを知ることでも大切です。犯罪の情報は各都道府県の警察本部のホームページなどで調べることが出来ます。

ある地域では落書きを消して「街」を美しく清潔に保つことで犯罪件数を減少させることに成功した例もあります。清潔を保つことは人の目が行き届いているということ、犯罪者が近寄りにくくなるといえることが言えます。

社員のひとりごと

ここ数年、賃借人もいろいろと知恵が付いてきてましてオーナーに対して要求やクレームを言うことが多くなっています。私の所属は営業で、マンションのオーナーと入居者の間に立つ「橋渡し」的な仕事をしています。いや、「営業」なんてカッコいい(?)ものではなく、「クレーム対応係」みたいなものです。時代の流れとでもいえるのでしょうか、昔(バブルの頃)は通用した理屈が今は通用しなくなっていることが沢山あります。なにぶんほとんどが長年の商慣習で成り立ってきた業界なので法的な取り決めの整備が遅れているのです...といいますが、賃貸借契約上起こりうることを全て法的に取り決めることは、おそらく物理的に不可能なのではないかと感じています。

一般的、原則的な取り決めは出来ても具体的な案件となりますと結局はお互いの話し合いになるでしょう。ただ、そんな時こそ各担当者の「持ち味」が発揮される時でもあると思います。

交渉力や提案力、強気に押す時もあれば時には引いて...と色々頭を使います。下手するともめてしまいそうなのが、話が上手くまとまってオーナーにも入居者にも納得して頂いたときは「ほんとうによかった...」と思います。全てを法律で決めてくれればどんなに楽だろう...なんて思ったこともしばしばありますが、もしそうなったとしたらこの仕事、つまらなくなるのかな...。

M・H

秋と言えば...

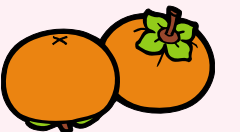
実りの秋、果物が美味しい季節になりました。なかでも柿は学名にまで「kaki」と命名されるほど日本の果物です。原産地は中国で奈良時代頃に日本へ入ってきたようです。最初は渋柿だけでしたが鎌倉時代にはわが国特有の甘柿が栽培され、日本各地で様々な品種が生まれました。

江戸末期に来日したペリー艦隊がアメリカへ持ち帰り、そこからヨーロッパへ、そして日本からの移民の手により南米へと広がっていきました。現在

では欧米でもkakiと呼ばれ、東洋の味覚として好まれているようです。

昔から『柿が赤くなると医者が青くなる』と言われている通り、柿は栄養的に大変優れた果物です。大きめの柿なら、1個でビタミンCの1日の必要量を満たします。利尿作用のあるカリウムや血管を強くする働きがあるタンニンが含まれているため、二日酔い防止や高血圧や脳卒中などの予防にも効果があるとされています。また、干し柿の表面に吹いている白い粉(果糖)は体内に吸収され易く疲労回復に早い効き目があるようです。

美味しい柿選びのコツは... イ)ヘタの近くまで赤味があり、赤味が鮮やかなもので青取りの柿ではなく完熟柿を選ぶ。ロ)ヘタの色が緑色のもの。ハ)ヘタと果実の間に隙間の無いもの。ニ)大きくどっしりして、ずっしりと重い感じのもの。以上を目安に身体にやさしい果物、美味しい『柿』をご賞味ください。



投資(収益)物件のご案内

京浜急行線「六郷土手」駅 徒歩5分
東六郷3丁目 青葉荘・恭和荘

【価格】(消費税込)
9,500万円

【想定利回り】
10.52%

【予想年間収入】
999.6万円

所在地/大田区東六郷3-19-15
交通/京急「六郷土手」徒歩5分
建物構造/青葉荘:木造瓦葺2階建
恭和荘:木造セメント瓦葺2階建
権利/所有権
敷地面積/252.16㎡(76.27坪)
建物面積/青葉荘:94.21㎡(28.49坪)
恭和荘:208.26㎡(62.99坪)
築年数/青葉荘:昭和39年9月築 恭和荘:昭和46年8月築
用途地域/準工業 建ぺい率/60% 容積率/300%
接面道路/幅員4.74m公道に9.3m接道
現況/賃貸中 引渡日/相談
当社売主の為、手数料はかかりません

京王線「代田橋」駅 徒歩3分
新築1棟売りマンション

【価格】(消費税込)
24,800万円

【想定利回り】
7.43%

【予想年間収入】(管理費込)
1,844.4万円

所在地/世田谷区大原1-59-7
交通/京王「代田橋」徒歩3分
「笹塚」徒歩6分
建物構造/鉄骨造 地上6階建
(1K~1DK 12戸)
権利/所有権
敷地面積/101.6㎡(30.73坪)
延床面積/465.59㎡(140.84坪)
用途地域/近隣商業地域
完成予定/平成16年11月
施工/管理会社/株式会社 寿企
現況/建築中 引渡日/相談
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