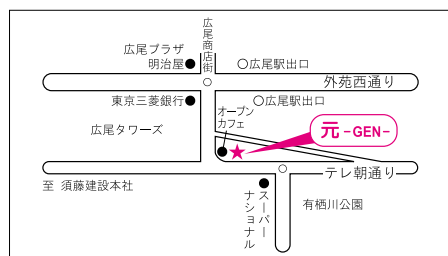


広尾駅から徒歩1分、隠れ家的な本格鉄板焼きの店『元 - GEN - 』をご紹介します。洒落た石造りの壁、スタイリッシュな店内で特製お好み焼きから厳選素材を豪快に生かした鉄板焼きまでいろいろ楽しめます。新鮮な魚介類は活け造りでも焼いても旨いし、両方食べたいという欲張りな人のわがままにも応えてくれます。また、フォアグラ大根、焼き雲丹、

帆立の磯辺焼、等のサイドメニューも充実しており、接待から家族での夕食までいろいろなニーズに応えてくれます。ランチメニューは、鶏の照り焼き丼や、ロコモコ風ハンバーグ、新鮮魚介の海鮮丼などがあります。ワインも約60種、特別な人と特別な日に鮑や伊勢海老に合わせた『元』の特選ワインで乾杯はいかがですか。



## 元 GEN

港区南麻布 5-16-6 コムト広尾ビルB1F

電話・FAX 03-3446-2294

営業時間 月～金 ランチ AM11:30～PM2:00

ディナー PM6:00～AM0:00 (L.O. PM11:00)

土・日・祝 AM11:30～AM0:00 (L.O. PM11:00)

http://www.gen-hiroo.com

## COLUMN COLUMN COLUMN

「あの人は呑みそうだ」実はまったくの下戸。「あの人は見た目が派手だ」実は私生活が地味。人は見かけによらぬもの。中身と外見、反比例。大柄な人より小柄な人の方が気が強い。華やかな舞台で輝いている人が糠漬けを漬けている。おとなしそうな女性がでっかいバイクを乗り回す。痩せている人ほど大食漢で力持ち。皮のソファに座ってブランデーを飲みそうな人が実はコタツで芋焼酎。遊んでいそうに見える人ほど実は一途な恋を求めている。明るく振舞う人ほどさみしがりや。喋る人ほど人見知りをする。人を判断するとき、見た目と反対だと思えばほぼ「マチガイナイ」。

見た目と反対と言えば苦い経験がある。5年前の旅先で、美しい風景とそこに居合わせた素朴で美しい少女があまりにもマッチしていたので写真を撮りたいと思い、そのおとなしそうな美

### 人は見かけによらず...

少女に「写真とってもいいですか」と聞いたところ、「ふざけんな、このやろう、金取るぞ」と言われた。以来女性に「写真を撮らせてくれ」と言わないようにしている。

双子の兄弟に「どっちが兄貴かわかる?」と聞かれたら、老けたほうを弟と言えまです。色の薄い「関西うどん」より、色の濃い「関東うどん」の方が、塩気が少ない。内外装に拘り洒落た居酒屋より気取らない飲み屋の方がうまいものがある。ラーメンよりサンドイッチの方が高カロリーである。朝から暗いニュースが流れているときほど世の中平和。なんだかト

アのみたいになってしまった。但し、これらは雑学でなく、当然科学的また医学的根拠もなく、また統計をとっているわけでもなく、あくまで私の個人的な見解ですので発言に対する責任は持ちかねます。



見た目が話しくそうな人が親しみやすかったり、怖そうな人が優しくったりする。「予想通り」より「意外だなあ」の方が、刺激があって魅力的。一般的には、「冷たそうに見えて実は温かい人」を好む人が多いが過去に一人だけその反対の女性がいた。「わたしの好みのタイプは...見た目が温かそうで、実は心が冷たい人です。」とてもマニアックな人だなあと思った。見た目と反対に魅力を感じているところは同じだけれど...

美人はパートナーの容姿に拘らないが、そうでない場合は容姿にとっても拘る。背の低い女性は背の高い男性を好み、大きな女性は相手の身長に拘らない。男性は力が強く、女性はハートが強い。「人は見た目と反対」これらはすべて、世の中が偏らないように、人はみな本能的に融合のバランスをとっているのでしょうか。

一年を通じて最も気温が低いのが大寒(1月20日)から2月上旬だそうです。さあ、まもなく梅、そして桜、と花が咲き始めます。SUDO NEWSの発行を終え、次は花見の企画をとスタッフは考えています。

編集後記

# SUDO NEWS

Vol.15 2005年2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

酉年が始まり早1ヶ月が過ぎ、やっとためらわずに「平成17年」と書けるようになりました。昨年は全般的に賃貸業界の動きが鈍く、特に夏場と11月が極端に悪かったです。当社で特に管理物件の多い目黒区、世田谷区など城南地区では25万円以上の賃料、いわゆる高額物件の供給が非常に多く、需要が追いつかず年内に成約に至らなかった物件もいくつかありました。SUDO NEWSで何度も触れましたが、例外なくどの地域でも供給過剰により今後ますます賃貸業界の競争が激しくなることが予想されます。

成約に至らない理由は物件によって異なりますが、そのいくつかを挙げてみると「家賃が割高」「敷金や礼金などの諸条件」「中途半端なりフォーム」「諸設備が古くて不十分」「築年数が経っている」「共用部分が汚れている」「立地条件に合わないプラン」「入居条件が厳しすぎる」「供給過剰」など。他に、募集方法に問題

がある場合も考えられますが、『問合せも案内も多いが決まらない』『問合せ案内自体がない』、この場合でも決まらない原因が異なります。前者の場合、「募集条件」ではなく「募集物件の状態」に問題があり、後者の場合、募集条件に問題があるケースが多いのです。

一般的なことですが、成約させるための対応策は「募集条件を緩和する」か「それ以外」かの二通りに分かれます。それ以外とは「物件のグレードアップ(内装や設備を良くし共用部分をきれいにする)」「入居条件を緩和する(ペット可や楽器可など)」。募集条件を緩和することが最も簡単で即効果がですが、これはオーナーの収入を減らすため慎重に考えたいところです。物件のさまざまな特徴の中で、「立地条件」以外はすべて変更可能ですので、成約に至らない原因を追究し対応することが望ましいと思います。

これから引越のシーズン、必然的に業務

が多くなり、この時期には通常の2～3倍の契約があります。また真冬のこの時期は暖房機や給湯器の稼働率が最も高くなるため、設備の故障やクレームも増え、その対応も多い時期でもあります。転居される人も転入される人も多く、探す側としては僅かな申込みタイミングのズレで住める物件が左右されます。貸す側としては申込人の内容を素早く厳しくチェックし結論を出す作業が必要になります。

鳥のように「Like a bird」には「楽々と」「悠々と」などの意味がありますが、オーナーの皆様にはそのような気持ちで安心して賃貸経営ができますよう、私たちは今年も誠心誠意をモットーに管理業務を行っていきたいと考えております。



## H's PARTHE 新築賃貸マンション

### H's PARTHE 物件概要

[ヒズ・パルテ]

所在地 / 大田区大森北4-23-12

構造 / 鉄筋コンクリート造地上7階建

交通 / 京浜東北線「大森」駅 徒歩8分

京浜急行線「平和島」駅 徒歩12分

総戸数 / 38戸

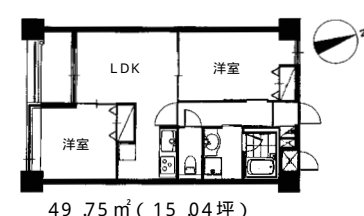
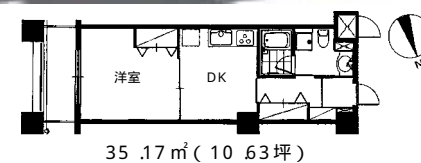
賃貸戸数 / 35戸

完成 / 平成17年2月下旬

平成17年2月下旬に完成予定の「H's PARTHE」～ヒズパルテ～。住宅金融公庫融資物件のため礼金・更新料が不要。間取は35.17㎡のシングルタイプ(ワンルーム10戸・1DK10戸)と55.76㎡のファミリータイプ(2LDK15戸)。デザイン性を考え外装には2種類の白いタイルを貼り清潔感溢れる仕上げにしました。1Fエントランスホールにはセキュ

リティ面を考慮してオートロックと防犯カメラを設置し、その他の共用設備としては宅配ボックス・CATV・光ファイバー対応など。専有設備として冷暖房機はもちろん、すべてのタイプにシステムキッチンと追焚き機能付バスが完備されており、また、バス・トイレも全室セパレートタイプです。一番のセールスポイントは居室の天井高が2.6mと開放感があります。

京浜東北線「大森駅」と京浜急行線「平和島駅」の2線2駅を利用でき、羽田空港には京浜急行線で13分、台場には京浜東北線を大井町駅乗換えで11分とフットワークが良く、また、近隣にはイトーヨーカ堂、西友など、商業施設が充実しており、「しながわ水族館」や「平和の森公園」など周辺環境も整っています。



SUDO NEWS Vol.15 2005年2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 FAX 03-3444-6278

http://www.sudo-kensetsu.co.jp





## 最近の賃貸事情 ～ 今どきの賃貸マンション ～

今回は最近人気の賃貸マンションについて具体的なポイントを挙げてお話しします。

## 1. 広さと間取り

10年前と比較すると専有面積が広くなり、居室以外に「水まわり」もゆったり、「収納」も豊富になっています。従来シングルタイプは21㎡(洋7・K2)前後でしたが最近では28㎡(洋10・K2)前後の部屋が多くなり、2DKタイプは45㎡(洋6・和6・DK8)前後から52㎡(洋6・洋6・DK10)前後の広さになっています。また、2DKの場合、一部屋が和室でしたが最近では二部屋とも洋室タイプに変化し、カウンターキッチン付も増えています。

## 2. 仕様、設備など

10年前のシングルタイプはほとんど1口電気キッチンでしたが、最近では2口ガスキッチンが多くなりました。また、ワンルームでも「バス・トイレ別々、室内洗濯機置場、ガスキッチン」今は必須条件です。2DK以上は「追い炊き機能付バス」が主流で「浴室換気乾燥機」も一般的になっています。現在フローリングの割合は8割近くにまで増加しており、バリアフリーも増えました。エアコンはほぼ全ての物件に設置されています。さらにインテリア性の高

いダウンライトやピクチャーレールも登場しており、便利、快適だけでなく、スマートな暮らしが求められています。

## 3. セキュリティ

注目度の高いセキュリティですが、新築マンションの9割にオートロックが設置されるようになり、防犯カメラ、TVモニター付きインターホンの設置率も高くなってきています。また、ダブルロックや防犯機能付き玄関キー、指紋照合システムまで登場しています。

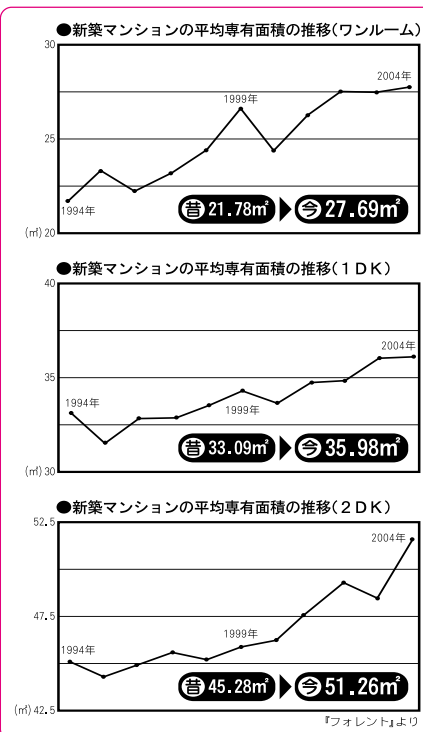
## 4. その他

ここ10年でペット可の物件が3%から12%に増えました。その他「楽器可」「大型バイク置場」「サーファー向け」物件なども登場してきました。どの物件にもCATVや光ケーブルなどの通信設備が充実したこともここ10年見逃せない変化です。

以前は「オートロック」「タイル貼り」「エアコン付」「フローリング」をセールスポイントにできましたが、今ではさらなる付加価値やコンセプトが必要になりました。

10年後20年後の予想は難しいところですが、いつの時代もニーズと流行があり、やがてそれは変化します。ニーズは大切ですが、一時的な流行にはとられ過ぎないことが大事です。借り手側のニーズに合わ

せた新しいマンションが増えるとニーズに合わない古い物件は競争に負けてしまいます。今は新築マンションでさえニーズに合わなければ競争に負けてしまう時代です。賃貸マンションを企画する際、今何が求められ将来何が求められるのか、しっかりと考えていかなければなりません。



## 投資(収益)物件のご案内

## 銀座ダイヤハイツ 305号室

【価格】(消費税込)

820万円

【想定利回り】

10.97%

【予想年間収入】

90.0万円

所在地 / 中央区銀座8-15-10  
交通 / 山手線「新橋」徒歩7分、銀座線「新橋」徒歩6分、大江戸線「汐留」徒歩6分、浅草線「新橋」徒歩5分  
建物構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階建3階部分  
総戸数 / 150戸 土地権利 / 所有権  
専有面積 / 13.59㎡(4.11坪)  
バルコニー面積 / 3.2㎡(0.96坪)  
共有持分 / 土地49.49㎡に対し1万分の44  
築年数 / 昭和56年7月築  
施工会社 / 三菱建設株式会社  
管理会社 / 三菱商事株式会社  
現況 / 空室 駐車場 / 無 引渡日 / 相談  
下記資料にて現在募集中  
賃料75,000円、管理費6,100円

仲介物件の為、規定の手数料がかかります。

## カーサ浦和 310号室

【価格】(消費税込)

760万円

【想定利回り】

10.10%

【予想年間収入】

76.8万円

所在地 / さいたま市浦和区仲町1-11-18  
交通 / 京浜東北線「浦和」徒歩6分  
建物構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階建3階部分  
総戸数 / 68戸 土地権利 / 所有権  
専有面積 / 19.05㎡(5.76坪)  
バルコニー面積 / 5.66㎡(1.71坪)  
共有持分 / 土地523.59㎡に対し161万5339分の1万9055  
築年数 / 平成8年築  
施工会社 / 株式会社ナカノコーポレーション  
管理会社 / 日本管財株式会社  
現況 / 賃貸中 駐車場 / 無 引渡日 / 相談  
下記資料にて現在賃貸中  
賃料64,000円、管理費8,000円

仲介物件の為、規定の手数料がかかります。

お問い合わせ(不動産部直通)  
担当 / 岡田・大場

☎ 03-3444-0012

注)売却済みの場合はご了承ください。

## 耐震・制震・免震工法

地震が多い日本の建築基準法は厳しく、構造基準は世界一と言われていています。1920年に市街地建築物法(建築基準法の原型)が定められ、以後大地震が起こるたびに改正されてきました。この法律での「耐震工法」は柱・梁・壁等の断面積を増やし建物を頑丈に建て地震に対して力で対抗し倒壊を防ぐという考え方です。しかし地震の揺れは建物にそのまま伝わってしまいます。これに対して1980年代から地震に強い建物に対する考え方が変化し、新しい構造システムとし

て制震工法や免震工法が登場しました。「制震工法」とは、地震エネルギーを建物内部に取り入れ各階に制震装置(ダンパー)等を設置して吸収する仕組みです。この工法のメリットは柱や梁の損傷が少なく、点検・復旧が容易にできる点で、主に高層建築物に取り入れられています。「免震工法」とは、建物と地盤の間に免震装置を入れる考え方です。免震装置は鉛(ダンパー)・鉄板・ゴム等で構成され、建物と地盤を絶縁し揺れを伝えにくくするものです。上階ほど揺れが激しい耐震工

法に対して免震工法の揺れ方はどの階でも同じ程度という特徴があり、主に中低層建築物に取り入れられています。

日本の免震建物の第1号は1983年に千葉県八千代市に建てられた2階建住宅で、その後阪神・淡路大震災までの11年で80件位であった免震建物が、以後6年で700件と飛躍的に増加し、現在免震建物数は世界一になりました。これも倒壊した建物が多かった震災地区で無傷であった建物が免震構造であり免震建物の良さが理解されたためです。

## 冬の「快適」

「快適」とは、暑くも寒くもない状態を指すそうです。人は暑くなると発汗して体温を下げ、寒さを感じるとブルブルと震えて熱を作ろうとします。この生理的な働きを必要としない状態にある時、人は「快適」と感じるそうです。

冬、快適な環境を得る方法はいくつかあります。これから部屋をお選びの場合、南西向き・中間階・中間住戸が一番暖かく、また、鉄筋コンクリートの場合「内断熱」と「外断熱」があり、断熱材の状態も大切です。外気に直接接する窓には二重サッシ、ペアガラスが効果的です。

「暖房」については、暖を直接肌で感じる昔ながらのコタツやストーブ、部屋全体を暖める「エアコン暖房」がありますが、「床暖房」はこの両方を兼ね備えており、また、空気を乾燥させないため健康にとっても良いです。その他、誰にでも出来る簡単な方法として、フローリングにカーペットを敷く、部屋のカーテンを開けておくなど、また、部屋のファブリックを暖色系にすることも冬に快適空間を作り出す要素のひとつでしょう。

四季のある日本では「常に快適な住空間」を得ることは難しいですが、季節を感じ、楽しみながら「快適」を演出していただきたいと思います。

## 『海のミルク』

1日に数粒食べるだけで人間に必要な栄養素が簡単に摂取できる牡蠣。生食用と加熱調理用の2種類があります。生食用が新鮮で加熱調理用が古いわけではありません。清浄海域で採取されて工場で殺菌されたものが生食用、それ以外の指定採取海域で採取されたものが加熱調理用なのです。ちなみに加熱調理用牡蠣の海域の方がエサとなるプランクトンが豊富なため、全体的に大粒で旨み成分が多く味、コクがあります。

牡蠣に含まれる主な栄養素と効能  
タウリン (血中コレステロールを下げる)  
グリコーゲン (疲労回復・体力増強)  
ミネラル・ビタミン (美容・健康)  
亜鉛 (美肌・免疫活性)  
鉄分・銅 (貧血・冷え性)

## 社員のひとりごと その2

大家さんとお話ししていると税金の話が出てきます。おおかた「支払がきつい…」といった趣旨のお話です。あらためて不動産に関わる税金ってどれだけあるのかな、と思い見直してみました。取得した時に「印紙税」「登録免許税」「不動産取得税」「相続税」等、売却した時は「譲渡所得税」、保有している時には「固定資産税」「都市計画税」

## バレンタイン

愛の守護神と崇められたバレンタィヌの命日に始まった、贈り物やカードを交換するバレンタインデー。アメリカで急速に恋人達の日として普及し、日本でも昭和11年にお菓子メーカーがバレンタインの広告を出し、昭和33年にチョコレート業界が「女性が男性にチョコレートを贈って愛を告白する日」とキャンペーンを行い、定着したのは昭和50年頃。今は国内の約60%の女性がこの日にチョコレート等の贈り物をしているそうです。しかしバレンタインに無縁な人も多いでしょう。中華屋さんに朗報です。最近お隣り韓国では4月14日「ブラックデー」というのがあるそうです。これはチョコレートを貰えなかったり渡す相手がいなかった人達が仲間同士「黒いジャージャー麵」を食べて傷を慰めあおう」というもの。ちなみに私は今のところジャージャー麵です。 M・S

等。それを貸していると「不動産所得税」「住民税」「事業税」等々…。

今の空き部屋は賃料を下げないとなかなか成約に至らない、大家さんは辛抱の時期です…。景気回復を祈りつつ、少しでもいいご提案が出来るよう日々勉強中です。