

今回は、当社管理物件「ヴィラ・エトワール」1F、豚骨ラーメン「たちばな家」をご紹介します。場所は、ラーメン街道として有名な新小金井街道に面しており、中央大学付属高校の目の前です。お店の特徴は、何と言っても麺、モチモチ感の「太麺」はとにかく太く、「細麺」は限りなく細い。「つけ麺」も太い細いを選べるし、ボリュームたっぷりですとても美味です。

九州豚骨こってりスープに麺をよ〜く絡めて、たっぷりの青ネギと一緒にネギラーメンを細麺で頂きました。注文時に

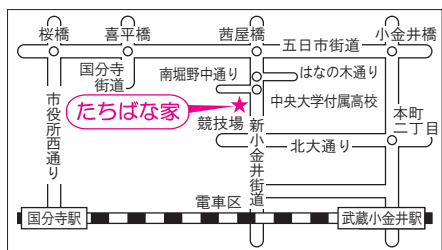
「カリカリ」もオーダー。これはニンニクと長ネギのみじん切りを揚げたふりかけのサービスです。半分頂いたところで、店長おすすめのトッピングにも挑戦。ブラックペッパー+すりゴマ+ニンニクをスープへ。コクがプラスされ、香ばしい風味に食欲も増進しました。替え玉で麺を変え、トッピングでスープを変えて…味わい方にも大満足でした。

豚骨ラーメン たちばな家

小金井市貫井北町3-18-15 電話 042-328-2977
営業時間 平日 11:00~23:00 日祝 11:30~23:00
(材料切れ次第終了) 火曜定休



デラックスメン



COLUMN COLUMN COLUMN

ありがた迷惑

知り合いの食堂に入って、鯖の塩焼き定食を頼んだらサービスで納豆を付けてくれたが、私は納豆が食べられない。コンビニで弁当を買ったら頼んでもいないのに温めてくれた。漬物が温まってしまうし、冷たいご飯が食べたかった…。梅定食を頼んだら松定食が来た。交通渋滞で「お先にどうぞ」と言ってくれたクルマに1分後追突された。引越を手伝ってくれた友だちにシコタマおごらされた。美容室で寝ていたら勝手に整髪料を付けられた、家に帰って寝るだけなのに…。小雨の中歩いていたらクルマで通った知人が駅まで乗せてくれるというので乗ったら、渋滞はまってしまい会社に遅刻した。「ありがた迷惑とは」…相手のために良いと思うこと、相手に喜んでもらえること、相手が望んでいること、を確認しないで提供するサービスで、そのサービスの評判が結果的によくないこと。場合によっては「余計なこと」になってしまう。しかし本質は「思いやり」があつての行動であることも確かだ。

私の最近の「ありがた迷惑」経験は、

日本代表サッカーの試合を、たまたま会議で見られなかったのが、帰り道にいつも聴いているカーラジオを消して、外からの情報を遮断しておいた。帰ってからドキドキしながらビデオで試合を見たかったから。しかし携帯電話はONのままだった、うかつだった。サッカー好きの友だちはいつもなら「見た?」って聞いてくれるのだけれど、そのときだけは違って、「はい」という私の声も確認せず、第一声が「よかったな、3-0で勝ってさあ、オレもうれしいよ」だった。続けて「あの2点目はさ…」と言いつつ話すのを止めた。どうやら私が無言だったので気持ちを察したらしい。「こいつ余計なことを言いやがって」……、口には出さなかった。「そうかよかったな、じゃあこれから帰って、ニュースで見るよ」と言った。友だちは、「あれれれ、見てなかったの??? 悪かった悪かった、じゃあ帰ったら楽しんで見てよ」。私はサッカー好きなので試合の結果がわかっていてもそれなりに楽しく見られる、しかし楽しみは半減。友だちは、私

がリアルタイムで見ていると信じて疑わず、喜びを分かち合い、さらに盛り上げようと思って電話してきたに違いない。

15年程前に発展途上国の国を訪れた時のこと、その国には100円ライターが存在しなかった。ひとりの現地の人がとても親切してくれたので、帰国するときお礼にと100円ライターを置いてきた。便利だろうと思い「いいだろう」と言わんばかりに自慢げに渡した。その時その人はとても喜んでくれた。しかし私は帰り道、「もしかしたら余計なことをしたのかなあ」と思った。100円ライターのガスがあるうちは便利なものだと思うだろうけど、ガスがなくなったらただのゴミ。そこでは100円ライターは売っていないので買えない。そして「元の生活に戻るとき、以前より火を熾すのに苦労するだろう」と。世の中が便利になっていくということは、人が不器用になっていくことを意味する。私が渡したあの100円ライターは「ありがた迷惑」だったのかもしれない。

夏真っ盛りです。寝苦しい夜も続いています。夏休みを前にスタッフ一同慣れないペンを持ち悪戦苦闘。お楽しみ頂ければ幸いです。

編集後記

SUDO NEWS

Vol. 17 2005年7月29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。梅雨が明け夏本番ですが、今年は比較的空梅雨でした。一般的に梅雨は嫌われますが、雨が降って良いこともあると思います。「相合傘ができる」「思う存分に部屋の掃除や片付けができる」「撮り溜めしてあったビデオが見られる」「ほこり被った草花がきれいになる」「仕事で疲れたお父さんが家でゆっくりくつろげる」などなど…そして「もし日本が一年中夏だったらどうだろう」とへんなことを考えてしまうことがあります。やはり春夏秋冬があるからこそ夏もまた魅力ある季節になるのでしょう。

毎年オンシーズン後の5月と6月は賃貸状況の動きが悪く、7月後半から秋に向かって少しずつ動き出します。今年もこの傾向は変わらないようです。

今年の春は、私どもに関係のある法改正や施行が多く、1) 個人情報保護法全面施行 2) 新・不動産登記法施行 3) 民事訴訟手続・執行関連(不動産競売)の改正 4) ペイオフ解禁 5) 民法改正(保証契約など) 6) 恒例

の不動産税制改正などがありました。民法改正を受けて、読みにくかった民法は近いうちに「口語体」に改められるそうです。

ところで、先日ある建築協会のアンケート調査の結果が届きました。内容は、その会社の評価は営業担当者によって決まるということでした。知人に紹介したいのはその会社よりも営業担当者だそうです。そして営業担当者に満足する理由として挙げられるのは1. 人柄・営業態度 2. 知識 3. 的確なアドバイス。会社=人ということでしょうか。また、この3つがバランスよく保たれていなければならないと思います。いくら知識があっても強引過ぎる、消極的過ぎるのはお客様が引いてしまいますし、人柄と態度が良くても知識に乏しく、的確なアドバイスができないと信用は得られません。

当社では、賃貸事業部、メンテナンス部、工事部、設計部、不動産部が連携して日々業務をこなしています。所属するセクションによって必要な知識

が異なりますが、他のセクションの知識も必要です。建築基準法、国土法、都市計画法、民法、税法に加えて、賃貸事業部においては、業界全体の把握、経済の予想、価値観の変化、人気の建物、人気の設備、プランニング、などマニュアル以外の知識を持ち、賃貸経営に関するトータル的なアドバイスができることでお客様の信用を得られると思います。継続的な業務である賃貸管理においては、常に新鮮な情報を取り入れ柔軟性のある長期的な計画が重要です。「あの人に任せておけば安心だ」と思われるよう、日々努力精進して行きたいと考えております。



麻布十番 第二音居ビル



第二音居ビル 概要

所在地/港区麻布十番2-10-7
構造/鉄筋コンクリート造 5階建
完成/1972年5月
総戸数/23戸 賃貸戸数/23戸
駐車場/1台

今年の6月から新たに当社で管理することになりました麻布十番の「第二音居ビル」をご紹介します。現在5室の入居者を募集しております。

マンションの1階にはお好み焼屋さん、テイクアウト出来る焼肉屋さん、ブティックの3店舗、2階から5階が住居で間取りは1K・1DKタイプの部屋が合計20戸あります。専有面積は22.93㎡~39.55㎡、シングルやDINKS向きです。すべての部屋がエアコン付でガスキッチン、追焚機能付やバス・トイレ別々のタイプもあり、ウォシュレットが付いているタイプもあります。

麻布十番は、南北線・大江戸線と地下鉄2線が開通してからフットワークがと

ても良くなり、人気が急上昇しています。また話題の「六本木ヒルズ」まで数分、すこし足を延ばせば麻布の「有栖川公園」まで散歩がてら歩けます。そのため最近では遠方から観光目的で麻布十番にやってくる人も増えています。

第二音居ビルは麻布十番駅まで徒歩4分、近くにはスーパーや商店街があり商業施設も充実しています。十番商店街の「夏祭り」は、付近の大使館が屋台を出すなど国際色豊かで、とても賑やかで楽しいイベントです。

「第二音居ビル」入居者の方には快適にご入居いただき、オーナーには安心して賃貸経営をしていただけるよう誠心誠意管理業務を遂行して行きたいと思っております。



最近の賃貸事情 ～ 賃貸管理会社 ～

最近、賃貸マンションにおいてエンドユーザーやオーナーが賃貸管理会社に何を求めているのかが話題になります。今回はこの件についてお話をさせていただきます。

従来、管理会社とは分譲マンションの管理組合が委託する「建物管理会社」を指していましたが、最近言われる「賃貸管理会社」とは賃貸マンションの「オーナー業務を代行する会社」のことです。その業務内容は入居者募集、賃貸借契約の締結、更新業務、退去時の立会いや敷金精算などが主な仕事ですが、他に重要な業務としては入居中のクレーム対応や近隣住民からの騒音やゴミ処理などに関するクレーム対応があります。このような「入居者管理業務」のみを行う賃貸管理会社と「入居者管理業務」と「建物管理業務」の両方を行う賃貸管理会社があります。

「建物管理」とはエントランスや廊下や階段などの共用部分の清掃や、建物の設備機器の保守・点検が主な仕事になります。また、長期的な計画を立て、設備の修理交換、外壁の塗り替えや防水工事、大規模修繕のアドバイスもいたします。

最近エンドユーザーが部屋を探す際に「仲介会社」より「賃貸管理会社」を重視

するようになってきています。これは物件紹介から契約までで終わる「仲介会社」よりも、入居から退去まで係っていく管理会社の建物管理状況・管理体制を重要と考えているからです。当然入居時の契約条件（賃料、敷金、礼金など）は大切ですが、入居中のトラブル時の迅速性や、24時間対応緊急センター設置の有無、共用部の清掃が行き届いているか、など入居中の快適性を重視してきています。オーナーが希望する「入居者管理」とは空室対策の具体的な提案と工夫、そして入居率のアップ（早期の客付け）、入居中や退去時のトラブルの未然防止、トラブル発生時の迅速な対応などです。

現地案内する場合、室内が汚れていても、また共用部分が汚れていても、案内された人は入居申込をしないでしょ。入居者管理と建物管理は常に密接な関係が必要で、特にトラブルや緊急対応を要する場合にその関係が処理に大きく影響します。

あるアンケートではエンドユーザーが不動産会社を判断する際、一流かどうか、大手かどうか、有名かどうかではなく、「顧客を大切に」「信頼性」「誠実」「接客対応」（*下記参照）などを重要視するそうです。賃貸マンションにおいて

私たち賃貸管理会社の重要性がクローズアップされるようになったことで、今まで以上にオーナーの良いパートナーとして真剣に賃貸業務に取り組み、トータル的な管理が求められていくと思います。

不動産会社を判断する際に重視すること（単数回答/賃貸住宅居住意向者）



※平均値は「非常に重視する」を2点、「まあ重視する」を1点、「どちらともいえない」を0点、「あまり重視しない」を-1点、「まったく重視しない」を-2点とし、平均化したものである。
『リクルート・アンケート』より

2×4工法

2×4(ツーバイフォー)工法とは、軸組壁工法の通称で一般的に2インチ×4インチの材料を使用していると思われていますが、実際は1と1/2インチ(38mm)×3と1/2インチ(89mm)の材料が使われています。他には2×6(140mm)、2×8(184mm)、2×10(235mm)、2×12(286mm)等があり、用途に応じて使い分けされています。在来工法(柱と梁とすじかいが主要な部材で、地震の水平力にすじかいで耐える構造)と大きく違うのは、壁(面)で建物を支えています。また、在来工法は通し柱を建て棟までいっきに施工しま

すが、2×4工法は1階床→1階壁→2階床→2階壁→天井→屋根というように順番に施工します。この為、長い材料を使用しなくてもいいので狭い敷地内での作業が可能です。使用箇所に応じて釘が色分けされているのも違いのひとつです。

2×4工法の住宅は断熱性に優れ、長期にわたり安全に使用できる高い性能(耐震性、耐火性、耐久性など)を有します。優れた断熱性により居住にともなう使用エネルギーを削減でき、しかも高い耐久性により住宅を長持ちさせることができるので、建設から解体にいたるま

での長い年数の間に発生するCO₂(二酸化炭素)の全体量を削減できることから、環境にやさしい住宅と言われています。

平成7年1月の阪神淡路大震災の後に日本ツーバイフォー建築協会が実施した2×4住宅8千棟あまりの震災被害程度調査では、全壊は皆無に等しく、2×4工法の優れた耐震性が大きく取り上げられました。また、新潟県中越地震でもツーバイフォー住宅が被った被害程度の調査を行いその結果、全・半壊の住宅は皆無で、99.4%の住宅は当面、補修なしでもそのまま居住することに支障なしの結果も出ています。

夏の風物詩

夏祭りや花火大会で定着している「浴衣」は、平安時代の貴族が沐浴する際に身にまとっていた麻の単の着物、湯帷子(ゆかたびら)から始まります。平安時代には蒸し風呂でしたので、水蒸気での火傷を避ける為、又、寺院に設けられた浴室で肌を見せてはいけない、と身に着けたのが麻の湯帷子でした。

江戸中期には大衆浴場が流行りましたが、やはり形態は蒸し風呂でした。江戸後期に湯を張るような風呂となり、湯帷子の素材も綿に変わり、湯上りの湯気を吸い取るバスローブのような役割として使われました。同時に(ゆかたびら)

の(びら)を取り、(ゆかた)と言うようになりました。その後、大衆浴場が普及するにつれ、庶民の間でも湯上りに、やがて風呂の後の夕涼みに着るようになり、そのまま寝屋の着物になっていきました。浴衣で外出したり、縁日に行くようになったのはごく最近のことのようです。

インターネットによる振込み

入居者への返還金、工事業者への支払い等、金融機関への振込み、どうされていますか? その度に銀行へ足を運び順番を待つ、雨の日や暑い日などは出掛けるのも嫌になります。今はほとんどの金融機関でインターネットによる

振込サービスを実施しています。振込みはもちろん、残高照会をリアルタイムに確認することが出来るため、記帳せずに入金を確認する事や過去の振込履歴照会も可能なので大変便利です。何より、注目すべき点は手数料。窓口での振込手数料は(金融機関によって違いはありますが)840円が主流ですが、インターネットによる振込みはその半分以下で済みます。指定の書類に記入し郵送するだけでアクセス可能となりますので「ご自宅からインターネットによる振込み」を検討されてみてはいかがでしょうか。



物件のご案内

江戸川区 美築 中古戸建

【価格】
1,580万円

★3SLDK
★カースペース
★収納たっぷり

所在地/江戸川区奥宮町16-3
交通/JR総武線「小岩」徒歩20分
土地権利/借地権(平成32年4月まで)
土地面積/登記簿80.25㎡(24.27坪)
私道約14.16㎡(4.28坪)含
建物面積/1階:42.14㎡ 2階:39.66㎡
3階:38.00㎡
建物構造/木・鉄筋コンクリート造3階建
地目/宅地
用途地域/第1種中高層住居専用地域
築年月/平成2年築 現況/空家
駐車場/1台(普通車のみ)
引渡日/相談
※北側幅員約4m私道
※地代14,400円/月

世田谷区 新築一棟売マンション

【価格】(消費税込)
8,850万円

【想定利回り】
9.20%

【予想年間収入】(管理費別)
816万円

所在地/世田谷区新町2-5-1
交通/田園都市線「桜新町」徒歩7分
土地権利/借地権(新規30年)
土地面積/70.22㎡(21.24坪)
延床面積/185.03㎡(55.97坪)
建物構造/重量鉄骨4階建 1K×8戸
地目/宅地
用途地域/準住居地域
築年月/平成17年5月築
現況/入居者募集中
駐車場/無
引渡日/即日
※南側幅員30m公道
※地代20,290円/月

注)売却済みの場合はご了承ください。

お問合わせ(不動産部直通) 担当/岡田・大場 ☎ 03-3444-0012