

SUDO NEWS

Vol. 21 2006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

夏本番です。今年は冬、春、夏、どの季節をとっても、やや天候不順のようです。1年に4回発行している SUDO NEWS は今回で 21 号になりますが、おかげさまで須藤建設も今年で 25 期目、四半世紀を迎えました。25 年の間には当社にも多少の波がありました。十数年前には「バブル経済」と「バブルの崩壊」を経験しましたが、当社は賃貸管理を主たる業務としているため大きな影響を受けずに済みました。現在景気が上昇中ということですが、今後の予想について専門家の話に耳を傾けてみても、意見が分かれており、あまり参考にならないような気がします。いつの時代も前向きな姿勢とモチベーションが大切ということでしょうか。いずれにしても会社の経営状況を景気のせいにはしたくはありません。お客さまとのコミュニケーション、お客さまのご理解ご協力、及び社員の方の努力の結果だと考えたいものです。

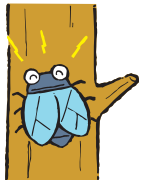
さて、平成 18 年 4 月 24 日より賃貸借契約時の重要事項説明書に、昨今問題となっております「アスベスト調査」及び「耐震診断」に関する情報の提供が付

け加えられました。アスベストについてはすべての建物、耐震診断については昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築された建物が対象となります。これは所有者または貸主に対し、アスベスト調査及び耐震診断を義務付けるものではなく、「仲介業者は、調査及び診断を行ったかどうかを契約時に説明しなさい」というものです。従って行っていなければ「行ってない」と説明すればよいのです。行っている場合、「いつ」「誰が」「どこをどういう調査をして」「どういう結果であったか」を説明し、さらに、調査または診断書のコピーを添付するのが望ましいとされています。

今のところ特に説明義務違反に対するペナルティが定かではありませんが、将来的には厳しい罰則や処分も予想され、また、所有者または貸主に対し、アスベスト調査及び耐震診断が義務付けられる可能性もあります。今後の動向によってはアスベスト調査及び耐震診断を行っているかどうかで建物への入居率が変わることでしょう。当社としては、今後の動きを見ながら対応して行きたいと考えておりますが、状

況によっては貸主様へ「アスベスト調査」及び「耐震診断」をご提案させていただく方向になると思います。調査診断費用がかかりますが、競争力を落とさず、入居率アップを図り、効率の良い賃貸経営を考えてのご提案ですので、その際は是非ご理解ご協力をお願い申し上げます。

何か問題が生じるたび業法が改正され、重要事項説明書もそれらをカバーするような内容にするよう指導されます。責任回避を優先する重要事項説明は内容だけが膨らみ、ユーザーが分かりにくいようでは意味がありません。それどころか中途半端な説明では返ってユーザーの不安を招いてしまいます。重要事項説明の最大の目的はトラブル防止にあります。単にマニュアルどおりに行うだけでは、義務的な業務になり過ぎ、本当に必要な説明やサービスをおろそかにしてしまいます。指導や業法を守るのは当然ですが、より分かりやすく、誤解を招かないよう対応していきたいと考えております。



グレース駒沢

現在、世田谷区駒沢に建築中の「グレース駒沢」をご紹介します。現在マンション 3 棟を管理させていただいておりますオーナーの松本様とは 11 年前からの取引で、今回はプランニングから参加、サブリース

システムで契約させていただきました。今年 8 月中旬に完成いたします。

オーナーは「GRACE」という言葉の響きがお気に入り、他には「グレース桜新町」という館銘のマンションもあります。みなさ

まもご存知のとおり、グレースには「優雅」「上品」「思いやり」「恵み」など、広く深い意味が含まれており、オーナーのお人柄をうかがわせるような素敵な名前だと思います。住む方もきっとお気に召されるでしょう。

「4 棟目になる今回の物件も、グレースの名前に相応しいよう賃貸事業 3 部全員で、しっかり管理して行きたいと思います。」

3 部責任者 葛原 修



<グレース駒沢>

所在地 / 東京都世田谷区駒沢 4 丁目 - 33 - 未定
構造 / 木造 2 階建 総戸数 / 4 戸 (賃貸戸数 4 戸)
交通 / 東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩 13 分
「桜新町」駅徒歩 13 分
竣工 / 平成 18 年 8 月中旬
入居予定 / 平成 18 年 8 月下旬
専有 / 18.01 m² ~ 22.97 m² 間取 / 1R、1K タイプ
設備 / CATV、TV モニター付インターホン、冷暖房、
ウォシュレット、追炊き機能
仕様 / 床フローリング、ペアガラス、防犯シャッター、
ダブルロック、バルコニー
特徴 / 南欧風外観、閑静な住宅地



私たち賃貸事業 3 部が担当いたします。



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～新しい管理サービスVOD（ビデオオンデマンド）～

最近の賃貸マンションでは、オートロック、宅配ボックス、光ファイバーなどはあたりまえの共用設備になりつつあります。これらは入居者募集の際のセールスポイントであり、入居者が便利に快適に生活できるための付帯設備です。また、これらの設備を備えることにより競争力が高まり、入居率が高くなるということはオーナーのための付帯設備とも言えます。エアコンや浴室換気乾燥機、床暖房などの専用設備にも同じことが言えます。

入居者も単に便利さだけを求めるのではなく、環境や安全性、健康面を考えて住宅を選ぶようになってきました。これまで入居

者の間で安全性への関心が高く、特に女性の要望が強くなるセキュリティシステムはコスト面がネックであり導入されていませんでしたが、低コスト化により導入する賃貸マンションも増えてきました。

競争が激しい賃貸業界、オーナーや管理会社、設計事務所や建築会社が入居者確保のため付帯設備や仕様、またペット飼育可能、楽器可能マンションなど、工夫をこらした建物を懸命に考えています。

最近、すこし変わったサービスが登場しました。それがVOD。やはりこれまで高額な使用料など、コストの高さが問題だったのが低コスト化されつつあります。

VODとはインターネット上で映画を好きな時に視聴できる人気の高いサービスで、いままではパソコンがなければ利用できなかったものが、機材を設置しインターネット回線を接続すれば手持ちのテレビでも利用できるようになります。また、視聴料の一部がオーナーや管理会社に還元され、入居者、オーナー、管理会社の3者にメリットがある付帯設備と言えます。管理会社から入居者への連絡事項を画面で行うことができるため遠隔地からも業務連絡が行え、結果的に管理業務の効率化が図れます。

通常入居者へ知らせたいことは掲示板にて告知し、重要なものは投函する必要があります。メールボックスにはチラシや郵便物が溜まっており、入居者は名前入りの重要なもの以外、すべてゴミ箱へボンと捨ててしまいます。管理会社からの通知も一緒に捨てられてしまうこともあり、「設備点検」「断水」「工事」などの通知書、「ゴミの出し方」のお願い書、「騒音」に関する注意書を見ない人が多いようです。しかし、VODを利用すれば掲示、投函をする必要がなく伝達も確実。入居者は設備点検や共用部分の工事など管理会社からの連絡が、掲示板を見ることなしにいつでも自宅のテレビで確認できます。

その他、引越の予定がある入居者には空室紹介、購入を考えている入居者には売買物件の案内もできるため、入居者の困り込みに効果的で営業面でも役に立ちます。また、いろいろなサイト上で各種注文や物品購入ができ、ネット上でのカード決済も可能です。その他、さまざまな地域の情報を提供して入居者の生活全般をサポートすることができます。オーナーや管理会社にとってメリットがあるVOD、結果的に入居者にとってよりよいサービスと言えます。



物件のご案内

相模大野 Ninety 御園

【価格】

1億3,500万円

★オーナーチェンジ
★利回り7.93%

所在地／相模原市御園2-17-15
交通／小田急線「相模大野」駅 徒歩25分
もしくは「神奈川中」行バス「御園二丁目」停下車
土地権利／所有権
土地面積／593.87㎡ (179.64坪)
建物面積／地下1階 199.89㎡
1階 187.74㎡ 2階 187.74㎡
建物構造／鉄筋コンクリート造地下1階付
2階建 2DK×12戸
築年月／平成4年3月築
現況／101号室のみ賃貸募集中(平成18年7月現在)
駐車場／3台(賃料8,400円/台)
※満室時年間収入(駐車場込)10,706,400円
※当社所有物件のため、手数料はかかりません。

曙橋 カーサ富久町701

【価格】

930万円

★オーナーチェンジ
★利回り10.83%

所在地／新宿区富久町8-20
交通／都営新宿線「曙橋」駅 徒歩5分
丸の内線「四谷三丁目」駅 徒歩8分
土地権利／所有権
専有面積／壁芯25.59㎡ (7.74坪)
建物構造／鉄骨鉄筋コンクリート造10階建
築年月／昭和55年3月築
現況／賃貸中(平成20年8月29日まで)
駐車場／無
※管理費10,710円 修繕積立金6,420円
※賃料67,000円 共益費17,000円
※年間収入1,008,000円

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・山下・大場

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

IH調理器具ってどうなの？

巷で持てはやされている『IH コンロ調理器具』とは、電気を熱源としてガスを使用する調理器具よりも安全でエコロジーと言われていますが、本当に火を使用しないから全く安全なのでしょう？

電磁波は日常生活の中で様々な機器から発生していますが、IH調理器具も器具付近では電磁波が発生しており、この電磁波が人体に影響を与えると言う説が唱えられています。しかし、米国のある機関が国際非電離放射線防護委員会(ICNIRP)から示されているガイドライン(50Hz =

1000mG以下・60Hz = 833mG以下)の約50倍にあたる最大50 Gaussを生物にあて実験した結果、当てない方と当てた方の両者に差が見られなかったとの報告があり、また、米国立環境衛生科学研究所(NIEHS)のRAPID計画報告書にも「癌との因果関係は薄い」と報告されています。日本でも「科学的な知見が確立されていない」との理由で特別なガイドライン等は示されていません。

一方、イギリスでは電磁波が発生する携帯電話は16歳以下の子供には使用を

控えるよう政府から勧告が出ており、また、スウェーデンでは電磁波が2.0mG以上発生する高圧送電線の下には子供の施設設置を禁止。学校・団地の近くの高圧電線は撤去。撤去出来ない場合は学校を移転・廃止の指導が出ています。上記の事から既に対策・指導を取っている国もある為、火災の心配はないとしても、電磁波 = IH調理器具が一概に安全とは言えないようです。

山口 政勝



麦茶のパワー

麦茶は夏バテ防止に効果的。夏バテの主な原因は、汗で水分が体外に出てしまうことで血液がどろどろになり、疲労物質(乳酸)が筋肉にたまりやすくなるため。水の補給も大事ですが、麦茶は香り成分に血液をさらさらにする力もあります。効果は水の2倍以上で、動脈硬化や心筋梗塞、脳卒中など、どろどろ血液から起こる病気にも効果的。また、麦茶には身体の熱を冷ます効果や胃の粘膜を保護する効果もあり、食物繊維が多く含まれているため整腸効果や便秘を助ける働きもあるそうです。

「麦茶にはカフェインが含まれていないのでたくさん飲んでも安心。今年の夏、麦茶パワーで乗り切りましょう!!」

元山 聡美

賃料と権利

一般的に約束どおり賃料を毎月期日迄に支払う賃借人は、全体の約9割です。残り約1割の賃借人の賃料を管理するのが督促業務です。当社では、この約1割を2つに分けて対応しています。契約書どおり入金するように促す督促(1ヶ月以内の短期滞納者)。督促しても、支払いが無いまま2ヶ月以上滞納してしまう賃借人への督促(累積滞納者)。

私たちの経済生活は、金銭を中心に成り立っています。金銭が成り立つ第一義は約束が履行される事ですが、約束が守られない時、金銭は権利問題に解体されます。原則として3ヶ月以上の滞納者への督促は、弁護士に依頼する前に当社で法律手続を取りますが、そのいくつかをご紹介します。

賃料支払不履行に一番向いているのが、弁護士への委任が不要な「支払督促手続」で、督促の相手は基本的に連帯保証人です。よって、連帯保証人を債務者として相手取り、簡易裁判所に支払督促を申立てます。受理されると、裁判所が国家権力で債務者に督促をします。

もう一つは「小額訴訟手続」の利用があります。同様に弁護士への委任は不要で、本人訴訟の代表的裁判です。裁判管轄が申立人の住所地ですので、遠方に住んでいる債務者を相手取る時に有利です。又、法廷に呼び出し、審理する事の重大さを通して、滞納者に契約の大切さを理解していただくという長所があります。

賃貸管理業務の中で、「無くなればよい業務」と思いつつ、その思いがかなうことなく、今月も誰かが滞納し、督促業務が発生します。 小林康弘

道路交通法改正について ～ドライバーのひとり言～

道路交通法改正に伴い、6月1日から民間による取締りが行われるようになった。運送会社ほどでもないが、当社でも業務上車を使用することが多い為、影響がある。「注意やお願いを掲示板に貼る」「お知らせを郵便ポストに投函」など短時間で済む用事もあれば、



「設備点検の立会い」や「交渉事」など時間が予測できないことも多い。

私は日頃から「時間貸駐車場」を利用しているので問題はないのですが、(数分程度の)ちょっとした買い物や公園のトイレを利用する場合は路上駐車せざるを得ないし、やはりプレッシャーは感じる。

駐車場を利用したくても絶対数が少ないのが現実で、もっと公共の貸駐車場を増やしてから施行するのがいいと思う。

また、荷物の運搬、引越、緊急状態など「現実」ももっと考えてほしい。緊急車両の妨げ防止、悪質な違法駐車、交通渋滞緩和に取締り強化は当然、でも必要以上(全く迷惑がかかっていない、やむをえない状況)に行うのは、如何なものかと思う。…とはいうものの「決まり」ですので一人のドライバーとして、これからでもできるだけルールとマナーを守っていきたいと思います。 山下 修

今回は、広尾散歩通りにあるドイツパン・洋菓子「東京フロインドリーブ」をご紹介します。大正13年に神戸でドイツ人のフロインド・リーブという人が創業したお店で8年間修行を積んだご主人が、1970年に現在の場所（広尾）で開業しました。

朝5時から仕込みを始め、9時の開店時には全種類のパンが焼きあがります。添加物は使用せず、天然の原材料のみを使用した手作りパンです。

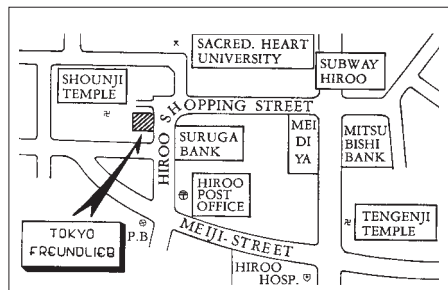
店のオススメは、黒パンと呼ばれるライ麦パン6種類（ライ麦が20%から90%）。独特の酸味を作り出すサワー種は、創業以来毎日培養し今も大切に使っ

ているそうです。他には、小麦全粒粉パン、白パン（欧風食食用パン）、クロワッサンやドーナツ、菓子パン、洋菓子、贈答用のケーキもあり、とにかく多種。「デニッシュやパイ、クッキーに使うバターは熊本から取り寄せているよ」というご主人の笑顔にはこだわりが見えます。

独特の風味と食感をもつドイツパン、是非足を運んでみてはいかがでしょうか。

東京フロインドリーブ

交通：東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩3分
住所：渋谷区広尾5-1-23 電話：03-3473-2563
営業時間：(月~土) 9:00~19:00 (日・祭) 9:00~18:00
定休日：水曜、月の最終木曜



COLUMN COLUMN COLUMN

♪麦わら帽子は もう消えた たんぽの蛙は
もう消えた それでも待ってる 夏休み

冬はまだ遠い、7月20日オンボロクルマで海に行った。途中でエンストしたけどカキ氷食べてしばらく待っていたら直っていた。帰り道、葉山でピーサン買った。やっと家にたどり着いて車止めてイカの丸焼きで生ビール…うまかった。散歩したくなったので、外に出てみたら遠くに聞こえる打ち揚げ花火。音を目指してしばらく歩いた。音がだんだん大きくなって花卉がすこし見えてきた、その瞬間白い花火が空いっぱいになり広がってしまった。喉が渇いた。家に戻れば冷えたスイカが待っている。包丁を入れて、ブツ、バリバリバリッ、かぶりついた。またまた、うまっ!

♪絵日記つけてた 夏休み 花火を買って
夏休み 指折り待ってた 夏休み

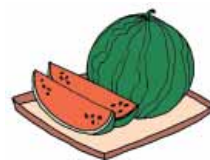
やっぱり夏はいい。フトンをかけなくていい。寝るときはパンツ一枚だけ。出かけるときもジーパンにTシャツ1枚。素麺、冷麺、冷やし中華。ショウガにミョウガに冷やっこ。ギンギンに冷えたトマトもいい。

やっぱり夏が好き

みんな生まれた季節が好きというけれど、私が生まれたのは秋、でも夏がいちばん好き。なぜ夏が好きか?って、それは他に春と秋と冬があるから…。もし日本が1年中夏だったら夏がこんなに好きじゃなかっただろう。夕暮れ時が好き、焼けた肌に涼しい風がふいて心地いい。

♪すいかを食べた 夏休み 水まきした
け 夏休み ひまわり タ立 せみの声

季節ごと、特に真夏と真冬に毎年思うことがある。肉体労働は真夏が一番キツイ。寒さは厚着や動けば温かくなるけれど夏の屋外の暑さは防げない。動けば動くほど暑くなる。学生時代、肉体労働のアルバイトをしていた私は、工事現場を見る度ついついこんなことを思ってしまう。冬には、特に雪が降ると、「ホームレスにはキツイだろうなあ」と思う。もし私がホームレスになったら日本の何処に住もうかななんてへんなことを考えたりもする。肉体的には温かいところが楽だろうけれど食べ物がすぐに腐ってしまう。寒いところは(食べ物は長持ちするけど)好きじゃない。それにフトンや毛布、着



る物もたくさん必要だ。都会と田舎、どっちにしようかも考える。都会には食堂やレストランの残飯がいっぱいある。田舎は野生の果物や野菜みたいなものが転がっている。都会のほうが雨風を凌げる場所は多いはず。最悪の状況に陥ったとき、近くに交番もあるし病院もある。

決めた! 秋冬春は都会に暮らして、夏の一時だけは田舎にしよう。ホームレスの友だちも親戚もいないのにこんなこと考えるのは私ぐらいだろうか。

♪畑のたんぽは どこ行った あの時逃がして
あげたのに ひとり待ってる 夏休み

春は爽やかな新緑の季節、秋は実りと収穫の季節、冬は人や家の温もりが強く感じられる季節。そして夏はしあわせ花火と夢の季節。冬休みや春休みもあるのに、子供の頃の思い出はなぜか夏休み。そして大人になった今も、やっぱり、寒さが厳しい冬より、こころが大らかになる暑い暑い夏が好き。

♪姉さん先生 もういない きれいな先生
もういない それでも待ってる 夏休み

吉田拓郎「夏休み」より歌詞拝借

SUDO NEWS Vol.21 2006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 FAX 03-3444-6278

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

SUDO NEWS はホームページでもご覧いただけますが、近々持ち回り制で各社員が「出来事やエピソード」をブログ形式で書き込む計画を立てています。ご期待下さい。 編集後記