

# SUDO NEWS

Vol. 22 2006年10月30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。2006年秋の「SUDO NEWS Vol.22」です。

季節の移り変わり、特に寒さに向かうこの時期は寂しくもありますが、何か新鮮な気持ちになります。毎年この時期は情緒的なことを思い、四季のある日本のすばらしさを実感しています。そんな日本ですが、一年を通して寒暖の差があり、特に夏は高温多湿になるため欧米に比べエアコン普及率（最低一台を所有している世帯が全世帯に占める割合）が高いようです。

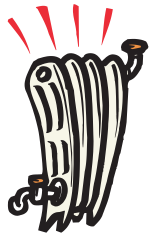
1965年に一台で冷房と暖房が使用できるエアコンが登場しました。当時3%程度だったエアコン普及率が現在は、全国平均でも90%以上で今や一家に1台どころか、ひと部屋1台が常識となりつつあります。普及率第1位は大阪で最下位が北海道、また、都会が高く地方が低い傾向が見えます。但し、北海道や青森、岩手など、北日本（寒冷地）の普及率が低い理由は、夏場クーラーの必要がないことや、他の暖房器具（石油ファンヒーター

など）を使用しているためと思われます。

他の耐久消費財を見た場合、TOTOの調べによると、ウォシュレットの普及率1位は富山の71%、2位石川、3位三重、4位滋賀、5位新潟で、最低は沖縄の18%、全国平均は59%。持ち家率も富山がいちばん高い（約8割）ということにも関係があるのでしょうか。いちばん暖かい地域が最低なのは理解できますが、寒い地域程普及率が高そうな洗浄器付暖房便座、他のメーカーを含めた場合での普及率も同様の結果がでています。東北地方や北海道も上位に顔を出してもよさそうなのです。

ところで、春から作りはじめた新しい「会社案内」がようやく完成します。従来のものは会社が現在の場所に移転した7年前に作成したもので、取引銀行の統合や免許番号、実績、社歴が変わったため、新規作成に至りました。7年前と比べ、賃貸事業部を軸とした須藤建設の業務内容に変化はありませんが、不動産部、工

事部、設計部の他に、5年前メンテナンス部を設けるなど、社内体制が多少変わりました。コンピュータ、インターネット、ITの時代と言われる今、ホームページがあるのが当然のことですが、どこの会社もパンフレットやリーフレット、SUDO NEWSのように、しばらくは紙媒体も平行して使われていくことと思われます。インターネットの各サイトも新たなサービスを打ち出し、顧客の囲い込みと確保に乗り出しています。そんな中、ヤフーが独自に募集物件の登録を行うようになり、これらも十分に検討し、募集物件ができるだけたくさんの人目に触れるよう、また、費用対効果が期待できるサイトに掲載していく予定です。これを機にホームページも近日中に一新しますので、完成の際には是非ご覧ください。HP製作会社の方、当社の担当社員、ただいま奮闘しております。



## 工事部のご紹介



今回は工事部をご紹介します。スタッフは猪股次長以下11名、協力業者と

の連携で日々業務を遂行しています。高い割合を占める工事は賃貸事業部からの依頼、「入居者退室後の室内リフォーム工事」。入替工事については賃貸事業部から、新しい入居者確保のため、常に「敏速でいい工事」が厳しく求められます。

その他、「入居中工事」「設備交換工事」「共用部分の修繕工事」「外装工事」「防水工事」「オーナーご自宅のリフォーム」。最近では現在のニーズにマッチしなくなった部

屋の「スケルトンからのリフォーム工事」も増加しています。

賃貸事業部及びメンテナンス部との連携のもと、「入居者管理」と「建物管理」双方の業務から発生する工事を担当します。また、管理物件の競争力を高めるため、共用部分の維持保全に必要な提案も随時行います。



右の写真は25年間賃貸していた白金のマンションの一室、BeforeとAfter。より良い条件で売却するために先月全面改装。（詳細は本書2頁参照）猪股…「分譲マンションのリフォームのため近隣の方に特に気を使いました。どの様な工事をする場合も、周囲への気配りを大切にしています。」





## HOTLINE 市場と最近の動向

## 最近の賃貸事情 ~ 賃貸サイト (インターネット) ~

インターネットの賃貸サイトについてお話しします。不動産業界のアンケートによると、パソコンの普及に伴い、お部屋を探している人の約8割はインターネットを活用しているとのこと。最終的には現地を確認し、部屋を見てから決めるでしょうが「間取」や「外観写真」が出ているので、イメージがつかみやすいでしょう。

数多くあるサイトの中で、どこに掲載するか。当社では、ヤフーの検索で上位に位置する「ISIZE (フォレント)」と「アットホーム」に掲載しています。サイトを選ぶ基準は「キーワード (賃貸・不動産・部屋探し) で検索した時に上位にくる」「他のサイトとのリンク」「情報管理体制がしっかりしている」「携帯電話サイトの充実」などの点が挙げられます。検索の結果、上位に位置すれば大勢の人の目に入ります。また、それぞれ他のサイトと連動しているものも多く、たとえばISIZEに掲載することによってヤフー不動産やアパートマンションガイドにも同時に掲載される仕組みになっています。また、単に掲載本数の多いサイトがベターではなく、同じ物件が複数の会社で紹介されていることや成約済の物件が掲載されているなど、信用性に乏しい場合もあります。

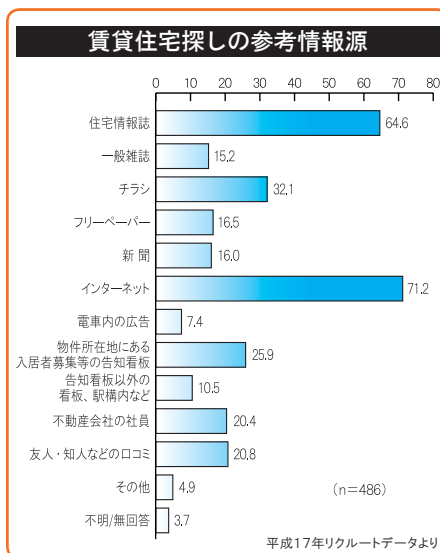
インターネットの普及により閉鎖的だった不動産情報が開放された感があります。紙媒体の場合、市場に出るまで最低一週間を要しましたがインターネットは時間差なく市場に出ます。また、従来は直接不動産会社に足を運び、勧められる物件の情報しか得られなかったユーザーが、好みに合った物件を自分で検索でき「他と比較」し、「家賃相場」も分かり、たくさんの情報を得ることができます。そのためユーザーの知識も豊富になり、人気の高い物件はより競争が激しく、人気のない物件はなかなか決まらないという、二極化傾向がより一層高まっています。

そのような中、最近「家賃オークションシステム」が登場しました。仕組みは一般のオークションと同じ。住みたい方が家賃を提示し、最終的に1番高い家賃を提示した方に住んでもらうというもの。資本主義の原則に即しているとは思われますが、人気がある物件は高額になりますが、その反対もあります。

高い賃料で貸せるということはオーナーの期待するところですが、どんな人が住むかも、きちんと家賃を支払うこと同様に重要です。お金はあるがトラブルを引き起こす

人、共同住宅の規約やマナーを守れない人はNGです。一度の取引で完結する売買契約とは異なる点です。「オークションに参加できるのは入居者審査後」など、なんらかの制約を設けないと、オークションが賃貸業界に定着するのは難しいのではないのでしょうか。

これからも各サイトからの反響数や特徴を分析して、上手にインターネットを活用して、効率よく広告宣伝をしていきたいと思えます。



## 売買物件のご案内

## HIRO津田沼

【価格】

8億4,000万円

★オーナーチェンジ

★満室時利回り

7.38%

所在地/習志野市津田沼3-16-14  
交通/総武線「津田沼」駅 徒歩13分  
京成線「京成津田沼」駅 徒歩5分  
土地権利/所有権  
土地面積/登記簿 1,517.03 m<sup>2</sup> (458.90 坪)  
延床面積/登記簿 2,987.95 m<sup>2</sup> (903.85 坪)  
建物構造/SRC・RC造 陸屋根7階建  
築年月/昭和62年10月築  
総戸数/36戸  
施工会社/株式会社熊谷組  
管理会社/須藤建設株式会社  
現況/4部屋賃貸募集集中 (平成18年10月現在)  
駐車場/18台 (現在空無し)  
※満室時月間収入 (共益費・駐車場込) 5,171,000円

## ライオンズマンション グリーン白金

【価格】2,980万円



所在地/港区白金3-15-15  
交通/南北線・都営三田線「白金高輪」駅徒歩9分  
日比谷線「広尾」駅徒歩13分  
土地権利/所有権  
専有面積/壁芯 52.93 m<sup>2</sup> (16.01 坪)  
建物構造/鉄筋コンクリート造5階建  
築年月/昭和52年8月築  
総戸数/18戸  
施工会社/大亜建設・瀬戸建設  
管理会社/自主管理 現況/空室 駐車場/無  
※管理費 20,800円 修繕積立金 13,300円

★平成18年9月室内フルリフォーム済  
★南西部部屋につき日当たり良好

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・山下・大場

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

## つけましたか？ 住宅用火災警報器

火災予防条例により東京都では、住宅を新築・改築する場合、平成16年10月1日から「住宅用火災警報器」の設置が義務付けられました。現在お住まいの住宅は、平成22年4月1日から設置が義務になります（各都道府県で異なる場合があります）。但し、自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されていれば設置の必要はありません。警報器には「煙式（煙を感知し火災を

知らせる）」と「熱式（異常な温度の上昇で感知し火災を知らせる）」の2種類があります。火災を早く感知する為には、「煙式」、台所など（調理のため煙が発生する場所）では「熱式」が適しています。すべての部屋、台所、階段に設置が必要ですが、浴室、トイレ、洗面所、納戸には必要ありません。電源は「コンセントからとる方式」と「電池方式」、取付け方法は「天井にネジで固

定するタイプ」と「フックで壁に引っかけるタイプ」があります。設置後は、業者による点検は必要ありません。

簡単に説明致しましたが、この機会に今から準備をしてみたいか、か。但し、悪質販売の被害もあるそうです。「消防署から来た」と偽り販売してくるケースです。消防職員が直接販売することはないそうですのでご注意ください。

## お芋

11月23日は、「勤労感謝の日」。「勤労をたっぴ、生産を祝い、国民たがいに感謝しあう」という趣旨で定められた国民の祝日です。以前は、「新嘗祭（にいなめさい）」として祝われ、天皇が新穀を供え、自ら食してその年の収穫に感謝する宮中の儀式でした。天皇に限らず国民こぞってその年の秋の収穫を喜び、お供えをして神仏に感謝する日だったそうです。

現在、穀物の70%を外国からの輸入に頼っている日本ですが、飽食の時代となった今、秋の収穫に感謝する気持ちは変わらずあるのでしょうか。穀物を収穫する事は、人間にとって根本的に嬉しいこと。私が小学生の頃は毎年、学校農園で秋にサツマイモを収穫し、先生がふかしてくれた「お芋」をクラスメイトと一緒にほおぼったのを今でもよく覚えています。

勤労感謝の日の「勤労」は、もちろん農業だけを意味しているのではありません。職業・職種を超え、もっと幅広く日々の生活への姿勢も含めたものだと思います。勤労によって生み出された生産を祝い、意義ある生活を送っている事にみんなで感謝できるような日にしたいものです。



## クラシック・イヤー

2006年の今年はずいぶんクラシック・イヤー。まず天才作曲家として名高いモーツァルトの生誕250周年。彼の故郷・オーストリアではウィーンを始めとする縁のある幾つかの都市で250周年を祝うイベントがいたる所で繰り広げられています。8月にチェコのプラハで行われた2006年国際天文学連合で惑星の定義が再検討され、9番目の惑星として教科書に紹介されていた《冥王星》が惑星から外されてしまいましたが、ホルスト作曲の組曲《惑星》に注目が集まりました。

クラシック音楽のもたらす周波数・速度は人間のα波を増し、脳を活性化さ

せ心身状態を落ち着かせる、いわゆる《癒し》効果が高く、忙

しく時間が流れる現代社会、《癒し》を求める人々でクラシック音楽CDの売り上げが年々上昇しているそうです。この《癒し》効果で心身の健康維持・増進をもたらすことを「音楽療法」と言います。心地よい音楽と触れ、心身の健康に働きかけながら不安や痛みを和らげるこの療法、最近では医療現場でも治療法の一つとして取り入れられているところもあります。

秋の夜長にのんびりとクラシック音楽を聴いて癒されようと思います。



## ある滞納者

滞納者は、いつも事情を抱えている。住宅の場合、借入人は当該企業で、代表者、或いは契約物件に住む社員が連帯保証人になることが多く、一企業、ひとつの物件で賃貸借契約関係が終結するため合理的と言える。

ある物件で、借入企業が倒産した。代表者をはじめ役員は全て失踪した。居住している元社員は、賃料未納のまま住みつづけた。元社員は連帯保証人でもある。督促する度に、「社員になる条件として当該物件を与えられた」と、借入企業との雇用契約に固執する。

また「会社が倒産したのだから担保する資力は無い」との弁。民法に規定は無いが、「連帯保証人には、解約権及び明渡し権は無い」とするのが裁判所の実務上の取扱いである。企業とその関係者だけで契約関係が終結している物件のトラブルは社会的拡がり無く、解決の糸口が見つかりにくい。

今回の裁判では、賃貸借契約における連帯保証人の責任が認定され、和解条項は、「滞納賃料及び明渡し迄の賃料の分納」と「連帯保証人は、明渡しに協力する」の二項目。裁判は終わったが、和解条項が履行されるまで、この滞納者との関係は続く…

今回は、新宿3丁目末広通りにあります当社管理物件「石井ビル」のB1Fに今年8月にオープンした、大阪お好み焼き・ねぎ焼きのお店「rokumonya ~其ノ貳~」をご紹介します。其ノ貳とは新宿で2店舗目の意味です。

お店の扉を開くと、黒一色のモダンな店内。注文を受けた店長が一枚一枚丁寧に焼き上げる「本場大阪の味」のお好み焼きをテーブルに運んでくれます。栃木産の甘いひめキャベツ、京都東山の蒼葱、豚は鹿児島契約農家から仕入れ、牛は佐賀の黒毛和牛。魚介類も広島瀬戸内の牡蠣、函館のホタテを築地から直送と、食材にはかなりこだわりが。粉と味の決め手となるソースは、大阪の

老舗ソース会社から空輸しているそうです。

鉄板の上でジュージュと音をたてるお好み焼きの中で、ソースの甘い香りが食欲を誘います。16種類あるお好み焼きの中で、おすすめは自慢の「六焼き(ろくやき)」。豚・牛・イカ・エビ・ホタテ・タコの6種類が楽しめます。他にも、明太子やお餅、牛すじや完熟トマトを使った「かわり焼き」も5種類あります。

モダンな店内でこだわりのお好み焼きを是非ご賞味ください。



rokumonya ~其ノ貳~

住所：新宿区新宿3-12-11 石井ビル地下1階  
電話：03-5379-6558  
営業時間：(平日) 17:00 ~ 23:00  
(日曜) 16:00 ~ 22:00 年中無休



## COLUMN COLUMN COLUMN

紅葉狩りにきのこ狩り、読書の秋、食欲の秋、そしてスポーツの秋。スポーツは相手と「勝負」するものと「記録」に挑戦するものの二つに分かれ、また「個人競技」と「団体競技」に分かれる。「個人」+「勝負」はテニス、卓球、バドミントン、柔道、ボクシング、相撲、など。「団体」+「勝負」はサッカー、バレーボール、バスケットボール、野球、ハンドボール、ドッジボールなど。「個人」+「勝負」に「記録」が加わると陸上、水泳、スキーなど。「団体」+「勝負」に「記録」が加わると水泳、陸上などのリレー競技。スポーツ以外で「団体」+「記録」と「個人」+「記録」はいわゆるギネスブック関係。

団体球技のサッカー、バレーボール、バスケットボール、ハンドボール、ドッジボールなどはすべてテクニックは必要だが「騙し合い」のスポーツだと思う。シュートをしようとして切り返す、右へ蹴る振りをして左へ蹴る。スパイクを打ちそうな振りをして相手コートにポトリと落とす。野球の場合は局面での騙し合

### 「TEAM SPORTS」は騙し合い

い、打者はストレートが来るかカーブが来るかを予測し、バッテリーは球種を読まれないようにする。投手と走者が騙し合う、リードと牽制球。数年前、サッカーの国際試合で、某国の某選手のすごい「駆け引き」というか「騙し合い」があった。前日、脚中包帯だらけで車椅子に乗っていた選手が、翌日の試合中絶好調で大活躍。ご記憶の方も多いと思います。

個人競技に必要な技術、体力、精神力、経験、調子に加えてチームスポーツはコミュニケーション、コンビネーション、時には阿吽の呼吸、アイコンタクトが必要。一人だけが調子よくても、調子が悪い人がいても他のメンバーでカバーできるが、個人競技ではフォローすることも、されることもなく頼れるのは自分ひとり。

個人競技の中ではテニス、卓球、バドミントン、柔道などには「駆け引き」も「フェイント」もある。全員が同時にスタートする陸上競技や水泳には駆け引きはあるが、フェイントはない。両方もないのがシンクロナイズドスイミン



グ、高飛び込み、体操、スキーのジャンプ、スノーボードのハーフパイプやジャンプ、サーフィンなど単独で競技を行うもの。

サッカー、野球、バレーボール、テニス、スカッシュ、卓球、サーフィン、ゴルフ、水上スキー、スキー、スノーボード、スキューバダイビングなど、私もいろいろなスポーツを経験したが、その中でゴルフだけは特殊だと私は思っている。プロのようなショットをして喜んでいたら、次のショットは空振り。本当に不思議なスポーツ。メンタル面がとても重要でゲーム的要素が強い。練習場ではうまく打てるのにコースに出るとそうはいかない。スポーツは練習して経験を積めば上達する筈なのに、何故かゴルフだけは後退もする。

「スポーツ精神に則り正々堂々と…」というけれど、実はほとんどが「騙し合い」と「駆け引き」の世界。練習して努力した分だけ緊張する真剣勝負の中で、それがスポーツをより面白くしている。

SUDO NEWS Vol.22 2006年10月30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

先日、あるオーナーさまから「管理物件を売却して取引がなくなると、SUDO NEWS 送ってもらえないの?できればこれからも送って欲しい」と言われ、感無量でした。「もちろん送らせていただきます。」続けていてよかった。編集後記