

SUDO NEWS

Vol. 23 2007年1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

2007年、今年も早1ヶ月が過ぎました。暖冬といわれていますが、やはりこの時期は寒い日が続いています。みなさまいかがお過ごしでしょうか。SUDO NEWSは夏号で7年目、身近で参考になる情報提供を目指し、スタッフ一同今年も奮闘して参ります。

これから引越オンシーズンが始まります。最近の傾向として、入居申込をして後日キャンセルするパターンが増えています。どの物件も、貸主側の承諾がなくては入居できないため、入居するかどうか迷っているが「とりあえず入居できるかどうかの確認だけはおこう」、または入居審査期間中に「気が変わったらキャンセルしよう」と考え、いくつもの物件に同時に申込をしているのでしょうか。申込をした責任や約束事が軽視されつつあります。部屋探しをする人たちの多くは、猪突猛進とは正反対にのりくらりしています。最近特にこの傾向が強いようです。物件情報はネットで自由且つ無料で入手でき、また直接話すことなくパソコン(メール)でのやりとりが多くなったことが原因のひとつでしょう。基本的に

は貸主側が物件にふさわしい入居者を選ぶのですが、結果は入居者側の最終結論が必要になるという矛盾を感じます。今のところ決定的な防御策はありません。確かに入居者側の立場で考えた場合、ひとつひとつ審査結果が出てから、次を探すことは時間がかかりすぎるため、複数の中から選ぶのは当然な成り行きかも知れません。

そこで、貸主側も保全策をとらなければならず、当社の場合、入居申込が入っても継続して募集活動を行っています。審査中も貸主様の承諾後も募集を続けます。募集を止めるのは契約締結後か、申込金または契約金の入金後としています。そのため、「入居申込がある物件への問合せ」に対する対応は非常にデリケートです。貸主承諾後はなおさらで、基本的には決った事を伝えませんが、必ず契約になるとは限りませんので「キャンセルになりましたらご連絡いたします」と繋いでおきます。反響への対応次第で空室期間が長引いてしまう場合もあります。これからオンシーズンは問い合わせが多くなるため、特に気を使います。また、内見を

したお客様が申込をしない場合は、今後の募集方法に役立てるため、できる限り「その理由」を聞くようにしています。早期成約に向け、できるだけロスのない対応を常に心掛けています。

イノシシの年は想像の年と言われていますが、創造の年にもしたいものです。今年のSUDOは「まっしぐら」と言いたいところですが、当社は管理会社ですので、時には立ち止まり、時にはうしろを振り返りながら、右を見て左も見て、みなさんと共に、ゆっくり着実に歩んでゆきたいと考えています。

本年も「SUDO」と「SUDO NEWS」をどうぞよろしくお願ひいたします。年頭にあたり、今回はSUDO NEWSスタッフを下記にご紹介させていただきます。



広報部(SUDO NEWS 編集スタッフ)のご紹介



第23号が無事発行でき、安心してスタッフをご覧ください。僅かA3見開き4ページですが、何人もの社員が携わっています。当初モノクロでス

タートした「SUDO NEWS」、第10号を発刊した後、須藤社長から「カラーにしたらかどうか」と提案をもらい、早速、翌11号からカラーになりました。当初、「NEWSは見た目より内容が大事」と思っていたのですが、カラーはモノクロより紙面にインパクトとメリハリがあり、グルメや建物の写真にも説得力があると感じました。

当初、製作スタッフは固定でしたが、途中から一部入替制にして、持ち回りで全社員が係わるように方向転換。その方がよりたくさんの情報や意見が集まり、内容が偏らずにバラエティー性

もあり、また、オーナーとのコミュニケーションとしてはじめたSUDO NEWSが、社員同士のコミュニケーションにも繋がると考える様になったからです。これからも内容を第一に考え、決して自己満足にならないよう、すこしでもお役に立つ情報を提供できるよう努めてまいります。

2007年、これから「春」「夏」「秋」の3刊発行します。相変わらずのご愛読を本年もどうぞよろしくお願ひいたします。





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情～コンセプトマンション～

今回は共同住宅に関する最近の傾向についてお話したいと思います。

地域にマッチしたプランニングが重要ということは随分前から言われていましたが、貸手市場の時代は部屋を造るだけで比較的簡単に入居者が集まりました。しかし入居者ニーズが多様になり、供給が増え競争が激しくなるにつれて、それが通用しなくなり、ターゲットを絞った計画の必要性が重要視されています。

これからの賃貸マンションの入居者は、部屋に合わせて住むのではなく、自分の仕事や趣味、ライフスタイルに合わせて部屋を選ぶ時代になるでしょう。また、賃貸派が増えているという現実、自己所有の戸建てにしか付いていない設備や仕様を賃貸マンションにも求めるようになり、別の視点から見た場合、「癒し」を期待する方も多くなるかもしれません。

現在、デザイナーズマンションやホテル並みのサービスを設けている大型マンション、プールやスポーツジムが入ったマンションが数多くあります。また、対照的にウィークリーマンションやマンズリーマンション、最近ではゲストハウス（賃貸アパートとホテルのそれぞれ良いと

ころを組み合わせた新しいタイプの宿泊施設）という下宿スタイルマンションも登場しています。他にはドミトリー、ルームシェア（フラットシェア、ハウスシェアなどとも言う）などもあります。これらは滞在期間など、その人の状況に合わせて借りられるメリットがあり、生活費を抑えて自分のやりたいことに全力投球する人に向いています。ラウンジで団欒、パティオでバーベキューなど、敬遠されがちだった入居者同士のコミュニケーションが復活する時が訪れるかもしれません。

従来の賃貸マンションは個人のオーナーが経営していることが多いため、分譲マンションに比べ小規模でした。ところが最近、不動産ファンドの影響もあり法人オーナーが増え、都心部周辺では数百戸もあるような分譲マンション並みの賃貸マンションも増えています。比較的世帯数の少ない低層マンションに住むのか、或いは大規模な高層マンションに住むのかは意見が分かれるところです。それぞれのメリットとデメリットが相反するため、最終的には住む人が「何を重要視するか」で決めるということになります。数年後にはどちらに軍配が上がるのでしょうか。

このように価値観と生活スタイルが多様化している今日、建物の大小を問わず、これからの共同住宅（賃貸マンション）のプランニングにおいて重要なことは、単にユーザーのニーズを反映させるだけでなく、貸主側がユーザーをリードしていくような考え方が必要になるかと思われます。

コンセプトマンションの展開例

居住人員と構成で分類（一般的分類）	
シングル DINKS ファミリー 高齢者対応 子育て支援 ベット	
職業で分類	
芸術家 クリエイター SOHO 楽器可能 フリーター	
ライフスタイルで分類	
来客が多い 不在が多い ルームシェア 短期入居者 ゲストハウス	
趣味や娯楽を優先する入居者に対応	
音楽好き用	カラオケ、音楽、映画、麻雀を気兼ねなく楽しめる防音設備
車好き用	リビングからガレージ（車）が見える
バイク好き用	室内にバイク置場がある
風呂好き用	大きな浴槽、窓付バスルーム、露天風呂付
スポーツ好き用	大きなスポーツ道具の収納庫、ゴルフの練習が可能
料理好き用	広めのオープンキッチン、ホームパーティができる、ルーフバルコニー付
植物好き用	屋上を開放する、庭付、バルコニー菜園

売買物件のご案内

ワコーレ川口Ⅲ 101

【価格】

680万円

★推定利回り 10.23%

★オートロック

★内装済み

所在地/埼玉県川口市飯塚3-9-51
交通/京浜東北線「川口」駅徒歩9分
土地権利/所有権
築年月/昭和63年3月築
建物構造/鉄筋コンクリート造5階建
総戸数/73戸
専有面積/壁芯 18.81㎡ (5.69坪)
施工会社/佐藤工業(株)
管理会社/ユニオン・シティ・サービス(株)
現況/空室(賃貸募集中)
駐車場/空有(屋内15,000円/屋外14,000円)
※管理費 6,360円 積立金 5,130円
※募集賃料 58,000円(管理費込)

北鳥山6丁目アパート

【価格】

4,980万円

★緑多き静かな住環境

★オーナーチェンジ

★表面利回り7.2%

★現在満室稼動中

所在地/世田谷区北鳥山6-9-12
交通/京王線「千歳鳥山」駅徒歩7分
土地権利/所有権
土地面積/公簿 68.19㎡ (20.62坪)
延床面積/公簿 76.48㎡ (23.13坪)
建物構造/木造2階建
築年月/平成3年4月築
総戸数/6戸
管理会社/(株)サンハウジング
現況/全室賃貸中(平成18年1月現在)
駐車場/無
※年間賃料総額 3,600,000円

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

☎ 03-3444-0012



皆様からの情報をお待ちしています！

かんたん浴室カビ防止

マンションは気密性が高いのが特徴ですが、その分『換気しづらい＝水蒸気を逃がす事が困難』と言う短所を抱えており、特に真冬と梅雨時に結露の発生率が高くなります。

引越直後の部屋で、カビが発生したユニットバスを見る度に「住んでいた人は、

あまり換気していなかった」と想像します。シャワーを浴びてそのまま出掛けてしまえば、帰宅時はまだびしょぬれ状態。これを繰り返すと、当然カビが発生します。こまめに拭き取れば多少は防げるでしょうが、それも面倒。換気タイマーがない場合、ファ

ンを付けっ放しにしてしまう人もいますが、それもまた心配。タイマー機能が付いていない場合は設置をオススメします。

ちなみに、最近引っ越した我が家のスイッチは「消し遅れ3分機能」だけ。来週タイマー機能付に交換する予定です。

部屋探しはムズカシイ～

仕事柄、部屋探しのコツは心得ているつもりだったのですが、いざ我家を探し始めてみると旨くいかないものです。というのも我が家では、ここ2ヶ月ほど週末ともなれば決まって部屋探し。中でも妻の『ヤル気度』と言えばそれは凄まじく一緒にいてこちらが恥ずかしくなるくらいなのです。賃料や礼金、日当たりを含む住環境へのチェックは然る事ながら、周辺施設(小学校・スーパー・病院・フィットネスジム etc.)の有無、通学路に危険な交差点や踏み切りはないか、歩道幅は充分あるのか、急な坂はないか、等々言い出したらキリがありません。多少気に入れば無理な値引交渉を始めてしまう有様で、結果は当然の如く何ら収穫もなく、私は毎度のことながら脱力感の塊と化し、帰路へのハンドルを握られるのです。先週はそんな車中で妻が悠然と『やっぱり簡単には掘り出し物のお得物件は見つからないね、パパが直ぐに用意してくれると思ったのね～』その時ばかりは、さすがの私も憤慨し『何を言ってるんだ、賃料を含む諸々の条件はあらゆるデータを基にオーナーと我々が協議して適正に決めているのであって、そんないい加減なものじゃないんだぞー』と言ってやりたかったのですが残念ながら、既に私にはそれらを語る気力も残っておらず中途半端な相槌を打つのみで家路を急ぐのでした。『あ～あっ、やっぱり部屋探しはムズカシイ～』 T.T.

コミュニケーション

最近の賃貸マンションは設備が充実しています。共用設備ではオートロック、宅配ボックス、通信設備、専用部分ではエアコン、システムキッチン、ウォシュレットがあたりまえの時代になり、セキュリティ関係や24時間緊急対応も物件の差別化にはなりません。また、清掃が行き届き、管理がしっかりしている建物も増えていますが、入居者はプラスαを求め、単に「寝る場所」としてだけでなく、「安らげる場所」として考えるようになります。そこで、貸す側も物質的なものだけでなく、「癒し」を提供することが必要になります。

クリスマスシーズンになると街には、もみの木を飾り、イルミネーションを取り付け、ライトアップしている建物がたくさんあります。最近では個人の家でも、クリスマスの飾りつけをしているところが増えていきます。生活の余裕と遊び心がなければできないこ

とだと思えます。

当社の管理物件にも、パティオにもみの木を植え、クリスマスシーズンにはオーナメントをしている建物があり、入居者に安らぎをもたらしています。同じ建物にオーナーが住んでいるわけではありませので、言わば、住んでいる方へのオーナーからのささやかなプレゼントと感謝の気持ちでしょう。普段も、この建物は自転車置場やゴミ置場がきちんと整頓されており、廊下にゴミが落ちていることなどありません。住んでいる方もオーナーの気持ちを感じているのでしょう。

オーナーと入居者が直接会うことはありませんが、結果的に、また間接的に、コミュニケーションツールとしての役割を果たしていると思います。



乾燥対策

この時期は一年中で最も寒い季節です。気象庁では一日の最低気温が0℃以下の日を冬日(ふゆび)、また、その日の最高気温が0℃未満の日を真冬



日(まふゆび)としています。ストーブやエアコンで暖

房を効かせると室内の空気が乾燥します。長時間オフィス内で仕事をしていると、肌が乾燥して「こじわ」が気になる方も多いかと思います。乾燥肌対策としては、化粧水や保湿クリームをこまめに使うことです。失われた水分を補うと同時に、皮膚の表面を保護できるので水分が失われにくくなります。お肌にとってドライな環境は最悪です。常に水分を補い保湿しておきましょう。 N.O.

今回は、「東中野」駅から徒歩3分にある、沖縄料理と泡盛と笑顔のお店「うみないび」をご紹介します。先日、スタッフのコミュニケーションも兼ねて、代表的な沖縄料理とオリジナル料理を堪能してきました。特にお店の宣伝はしていないようですが、人から人へと評判を呼び、時々マスコミにも紹介されています。オリオンビールの生を飲みながらラフティ、ミミガー、ヘチマ料理に各種チャン

プル料理。島らっきよ、海ぶどう、ピーナツ豆腐をつまみに泡盛を飲み、最後にカクテル代わりのシークワサーサー。もちろんは沖縄そばで「オキナワフルコース」に大満足でした。オーナーが「よろしかったらどうぞ」と出してくれた千切りパイヤの胡麻和えは口にしたこと無い食感で、泡盛によく合います。グアバ、シークワサー、ゴーヤジュースなど沖縄ならではのソフトドリンクも充実しています。

照明が程よく、落ち着いた雰囲気、料理を説明してくれる明るく気さくなオーナーが印象的で、お店というのは、もちろん味も大切ですが、スタッフの対応がより料理を美味しくしてくれると改めて感じました。是非一度足を運んでみてください。

ヘチマを持つ仲間オーナー
「素材を活かし、自由に調理するのが沖縄料理です」

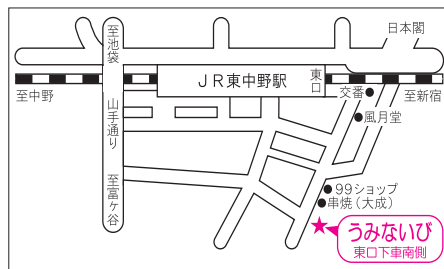


連日賑わっている店内



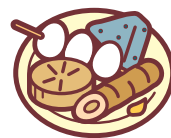
うみないび

住所：中野区東中野1-45-4
紅谷ビル1F
電話：03-3371-6001
営業時間：PM4:00~AM1:00
(火曜定休)
うみないび(思姉妹部)とは、琉球言葉で女王を意味します。



COLUMN
COLUMN
COLUMN

お田



おでんの「でん」は「田楽」の意味で、野菜やこんにやくなどに薄い味を付けて長く煮たもの。入る具と味付けは地方によって異なるでしょう。子供の頃、晩ご飯まで空腹がガマン出来なくて、学校帰りによく食べました。そのせいか、当時「おでん」はおやつでありごはんのおかずではないと思っていて、晩ご飯におでんが出るとがっかりもしました。味付けがごはんには合わないだけなのかもしれませんが…。

今では冬の寒い日に、おでんをつまみながらイッパイやるのが楽しみで、数年前に新宿の屋台で常温の日本酒を呑みながらおでんをほうばっていました。屋台の周りには厚手のビニールで囲ってあったので真冬の割には寒さを感じませんでしたが、しばらくしてから店主に、「日本酒におでんのつゆを入れて飲むとうまいよ、お客さん」と勧められ、内心「そんなことないだろう」と思いましたが、

飲食に食欲の私はとりあえず試してみることになりました。普段はシンプルな食べ方、飲み方を好む私は、混ぜるということに反発しますが、この予想外にうまかった味に感銘を受け、それからしばらくは、おでん屋に行くたびにこの呑み方を楽しんでいました。

おでんの他に酒のつまみといえば、「煮込み」(に込み、煮こみ、にこみ)、「肉野菜炒め」(肉やさい炒め、にく野菜炒め、肉野菜いため)。「にく豆腐」「肉豆腐」「肉豆腐」みなさんほどの文字がいちばん美味そうに見えますか?「鰯の開き」「あじのひらき」「アジの開き」の場合はいかがでしょう?「鳥の唐揚げ」はうまそうだけれど「トリのカラアゲ」では注文する気になれませんよね。

「おでん」もひらがな3文字でないと、湯気が立ち、つゆがしみこんだ熱々のだいこんやこんにやくが頭に浮かばないのではないのでしょうか。「御田」と書いたら

それが何か分からないし、「お田」では酒の名前のようで、もし「オデン」と書いたら、おでんのイメージが沸かないし、うまそうにも思えません。

このことは、ビジュアルを重んじるために学習本に写真やイラストをたくさん載せ、また、漢字・ひらがな・カタカナ・ローマ字を使い、言葉をまるで絵のように見ている日本人特有の感覚なのかもしれません。

おでんが大好きだという人は少ないが、嫌いだという人もいない。私にしても「何が何でも今日はおでんが食べたい!」とは思いませんが、飲み屋で「おでん」をすすめられると必ず頼んでしまいます。

冬の寒さに対抗できる「おでん」、いろいろな具が入り、見た目も華やか、つゆの染み具合で味も変化して行きます。冬の夜、もし屋台のおでんの具が種類だけだったら、こんなに寂しいことはありませんよね。

SUDO NEWS Vol.23 2007年1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

SUDO NEWS スタッフの役得のひとつは Gourmet に登場するお店で食事ができること。年明け早々、今回も十分に堪能させていただきました。役得に感謝。

編集後記