

SUDO NEWS

Vol. 25 2007年7月31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。暑さに負けず夏を満喫したいところですが、今は喫茶店も車内も社内も快適な温度、エアコンが欠かせない存在です。子供の頃は必要なかったのですが、いつの間にそういう体質になってしまったのでしょうか。

昨今話題になっている環境及び温暖化問題。テレビや新聞で目にしない日はありません。個人的には、温暖化というやさしい言い方よりもうすこし強く厳しい言葉の方が適している気がします。たとえば「海面上昇の危機」とか「大陸沈没の脅威」とか「生態系バランスの崩壊」とか「地球環境の破壊」とか…。そして「私たちに出来ることは何か」と考えます。

個人としては…エアコンを使わないこと、車に乗らないことが必要かと思いますが、現実的には難しいでしょう。しかし、「ものを大切に」「安易に買わない、安易に捨てない」「不要な電気を消す」「公共の乗り物を利用する」、これらは容易にできることです。

会社としては…「クールビズ」「できるだけ廃材を出さないリフォーム」「廃材を利用するリサイクル内装」「効率よく管理物件を巡回し、ガソリンを節約す

る」など。エアコンの設定温度も高めに設定したいところですが、一日中社内にいる社員と外出先から帰社した社員のどちらを優先するかを考えると、なかなか徹底できないのが現状です。

先日、川や海岸で拾ってきた流木を家具の一部として利用している人の話を聞く機会がありました。デザイン的にユニークなものがあり、結果的にエコにも繋がり、まさに一石二鳥だそうです。建物について、新築よりリフォームの方が高額になることがあります。例えば壁紙の場合、新築は単に「貼るだけ」ですが、リフォームの場合は貼る前に古い壁紙を「はがす」「貼る面を平らにする」、この二つの工程が増えるからです。また、アパートやマンションの付帯設備も年々増えており、これは廃棄物が増えることに比例します。

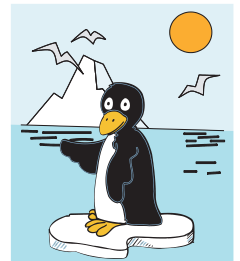
数年前、「使い捨て〇〇」が「使いきり〇〇」に変わりました。「捨てる」では印象が悪く、「使い切る」という無駄を無くすような言い方に変えたのでしょうか。電気製品は、30年前14インチ型テレビが7万円くらいしたものが、現在は2万円くらいで、年々安くなっています。

次々に新しい商品が誕生し、消費者は新しいものを欲しがります。電化製品に限らないですが「修理するより購入した方が、安く済み経済的」なことが問題です。

前号でも触れた太陽エネルギー、現状では費用対効果が低すぎるため採算が合いません。性能が良くなり、共同住宅でも採算がとれるような満足のゆくシステムが早くできればと願います。たくさん普及すればかなりのエコに繋がると思います。

エコやリサイクルは年々見直されています。消費や処分によって経済が活発になることは確かですが、やはり長く使えるものをつくるのが大事だと考えます。また、ヨーロッパのように築年数が100年200年経過した建物に住んでいることが誇りに思えるような価値観も大切ではないでしょ

うか。すこし大きいかもしれませんが、そういう魅力ある建物を目指し管理していきたいと思っています。



コア南青山

「コア南青山」、先週完成したばかりの店舗・事務所向けテナントビル。地下鉄「表参道」駅から徒歩5分、青山通りから南側に少し入ったところに位置しています。シンプルで清潔感のある白い外装に、開放感のある天井までの大きいガラス面。面積は36.89㎡～63.25㎡、全フロアーがメゾネットタイプで、まさに港区南青山に相応しいデザイナーズビルです。

地域柄、また建物のイメージから、グラフィックデザイン事務所、設計事務所、アパレル関係、出版関係、写真スタジオなどクリエイティブな職種や各種ギャラリーが適しています。一括貸、またはフロアー

貸で、現在テナントを募集しています。

コアとは「芯」「核」「中心」という意味があり、直訳すると青山の中心地というこ

とになりますが、オーナーの小川様は「建物がコア構造」になっているためこの名称にされたそうです。



コア南青山

新築

所在地／東京都港区南青山3丁目7-16
構造／鉄筋コンクリート造 地下1階地上4階建
完成／平成19年7月下旬
交通／東京メトロ 銀座線・千代田線「表参道」駅徒歩5分
設備／TVモニター付インターホン
ミニキッチン(冷蔵庫付)
トイレ(温水洗浄器付)
シャワールーム



私たち、賃貸事業3部が担当しております。



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ データで見る最近の賃貸事情 ~

今回はアンケート結果を元に最近の賃貸事情をお話したいと思います。賃貸市場について、数年前から賃貸派が増えていますが、供給も過剰といわれています。また、人口については外国人が増加し日本人が減少しています。外国人は10年前の1.5倍で現在200万人を超えています。外国人をターゲットにしている会社にとってはビジネスチャンスです。世帯状況を見てみると首都圏の一人暮らしが昭和60年から一昨年までに24.3%から32.3%に増え、二人暮らし16.7%から25.7%に増加し、この二つの総世帯数に占める割合が4割から6割に増えました。この傾向は今後の賃貸事業計画の重要な要素です。月収に占める家賃の割合は男性が20%~30%未満、女性が30%~40%未満で、男性より女性の方が住宅にお金をかけているようです。

次に、賃貸条件、設備、環境、利便性について見てみたいと思います。

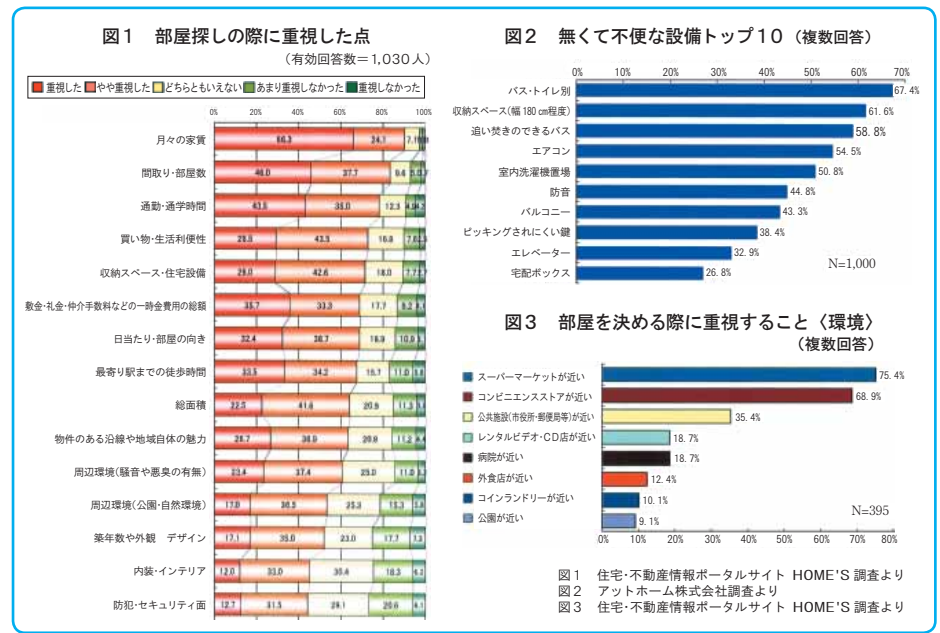
図1のお部屋探しの際、重視した点は1位「家賃」、2位「間取り・部屋数」、3位「通勤・通学時間」となっています。その他、ここ数年「敷金・礼金などの一時金」が重視される傾向にあります。

図2は、20代・30代限定の設備に関するアンケートです。無くて不便な設備の1位は「バス・トイレ別」で、その内訳はシ

ングルで2位、カップルで1位、ファミリーでも2位と需要はかなり高くなっています。2位は「収納(幅180cm)」で、どのタイプでも3位。3位は「追焚機能」で、シングルでは6位、カップルでは2位、ファミリーでは1位と、ファミリータイプでの需要が高まっています。4位の「エアコン」はシングルで1位、カップルで4位、ファミリーでは6位となっていて、こちらは逆にシングルタイプでかなり需要が高いと言えます。また、女性では「オートロック」や「2

階以上」が男性よりポイントが高く、女性の防犯意識が高いことがうかがえます。

最後に図3は物件周辺環境の重視項目です。1位は「スーパー」、次いで「コンビニ」で、他を大きく引き離しています。これを男女別に見ると、女性は9割近くが「スーパー」を重視、一方、男性のトップは「コンビニ」。このように入居者ニーズと世帯状況を定期的に把握していくことで賃貸住宅の方向性が見えてきます。今後も情報をご提供させていただきたいと思います。



売買物件のご案内

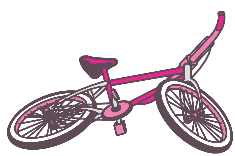
オーナーチェンジマンション(収益物件)			居住用マンション	
メイプルコート駒沢	リレント三軒茶屋	ソフィア六本木	ワイルドティハイム	
1ルーム 価格:1,040万円 利回り:約8.65% 田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩4分	1DK 価格:1,500万円 利回り:約7.4% 田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩7分	1ルーム 価格:2,550万円 利回り:約7.05% 日比谷線「六本木」駅 徒歩2分	2DK 価格:1,590万円 現状空室 JR山手線「池袋」駅 徒歩10分	
売地			注)売却済みの場合はご了承ください 資料の請求・お問い合わせは 「不動産部」 ☎03-3444-0012	
船橋市 三山	船橋市 上山町	松戸市 小金原		
更地 価格:1,300万円 面積:約42.48坪 高台・南向きにつき日当たり良好	更地 価格:2,200万円 面積:約55坪 南向きにつき日当たり良好	更地 *第2期販売 価格:1,471万円~ 面積:約30.83坪~ 分譲地内の閑静な住宅街		



皆様からの情報をお待ちしています！

自転車置場

先日、あるマンションの自転車置場を整理するため「整理・撤去のお知らせ」を配布しました。見る限り使用していないような自転車がたくさんありましたが、結果は殆ど現入居者の自転車でした。使用頻度は本人の自由ですが、管理している側として



汚れた自転車が放置してあると、建物のイメージも悪くなる不安を感じます。駐

輪場はほとんど無料ですが、入居者に「自転車を綺麗にしてください」とは言いづらいのも現実です。

自転車は最近安価で購入できるため、引越の際、古いもの（中にはまだ充分乗れるものもあります）を無断で残置してしまう人がいます。解約立会いの際に確認はしているのですが…。500円程度で清掃局が引き取ってくれることを知らないか、あるいは、手続きが面倒だと勘違いしているのでしょう。特に所帯数が多いファミリー

タイプの建物の自転車置場は定期的に整理し、処分する必要があります。

行政の指導もあり最近駐輪場がある建物が多いのですが、バイク置場はまだ無い建物が多く、所有している人は路上駐車を余儀なくされているようです。

自転車の整理は勿論のこと、ゴミ置場、駐車場、エントランスなど、建物全体の美観を考えて「入居者管理」と「建物管理」をしていきたいと思います。

賃貸事業1部 伊藤

観葉植物の効果

私のデスクの側に観葉植物があります。週に2度水を注し、葉をふいてあげます。「大きく育てね。」と心で思いながら丁寧に扱っていると、まるで気持ちが伝わっているかのようにグングン生長し、大きな花を咲かせてくれます。以前、植物が音や接触に反応して微弱電流を発生しているという話を聞いた事があります。触れたり話し掛けたり、適切な手入れをすればその分、姿形で反応してくれるということです。

植物があると心が安らぎ、緑の葉は目

を休めてくれます。特に長時間パソコンと睨めっこした後に見るとほっとします。

プラスイオンは空気の汚れた場所やちり・埃などに多く残留し、パソコンなどの電化製品から多く発せられています。観葉植物は、プラスイオンの多い職場環境にマイナスイオンを出し、イオンバランスを整えてくれる働きを持っています。他にも、空気の浄化、湿度の調節、酸素発生、ヒーリング効果、インテリア効果がある、そんな緑を大切にしつつ仕事に打ち込む毎日です。

システム管理部 佐川



『ふくらはぎ』を鍛える

動物にはない「ふくらはぎ」は第二の心臓と呼ばれています。脊椎動物が二足歩行を始めたとき、頭が高い位置になり、脳に血液を送る際に高い血圧が要求されました。そのため、心臓以外にもポンプが必要となり人間の下肢には強力な筋肉群が出来上がったようです。それこそが、まさに「ふくらはぎ」なのです。

立ち仕事やデスクワークによる血行の悪さから脚が疲れ、むくみといった症状がおきると、ふくらはぎはポンプの役目を果たしません。マッサージしてほぐしてあげる事も大切ですが、普段からふくらはぎを鍛えておくことをお勧めいたします。歩いて筋肉を鍛えることが一番ですが、「かかと上げ運動」も効果的です。歩幅は肩幅位で、まっすぐに立ち『かかと』をグッと上げ、ゆっくり下げます。最低1日20回を2セット、洗濯物を干しながらや電車・バスを待っている合間などに簡単にできます。

筋肉が衰えると体温をつくるパワーも低下し、心臓に負担をかける事になります。細胞を若返らせて体内循環をスムーズにし、身体の内側から美しくなりましょう。

総務部 根岸



督促状

郵便受けに督促状が入っていると、「ドキッ!」とします。税金関係の督促状?クレジット関係?残高不足?いろいろ頭に浮かびます。しかし、「督促状」に抵抗力がついている人が多いのも事実です。

賃料滞納者に対し、電話催促の次に督促状を使います。口頭での催促に比べて、文書として「証拠」が残ります。以前、滞納賃料請求の裁判を起こした時、相手の連帯保証人からの答弁書で、「契約書には、2ヶ月滞納で契約解除とあるのに、数ヶ月もの滞納賃料の請求はおかしいではないか」との反論を受

けましたが、十数枚の督促状が物を言い、裁判官は連帯保証人の反論を拒けました。

法的手段ではない督促状、感情的にならずに解決できる有効な回収手段です。状況を把握し、信憑性を見極め、総合的に判断し使用しています。

督促業務で注意している事は、貸主と借主、加えて当社の担当者に対し公正である事、借主に双務契約を信頼させる事、この2点です。一方的過ぎる考えは返って問題を長期化させてしまうこともあります。督促は「定期的に」「感情的にならずに」「地道に」行うことが一番大事と考えています。

システム管理部 小林

今回は、銀座一丁目並木通り沿いにある、うなぎのお店「ひょうたん屋」をご紹介します。銀座で50年、いかにも老舗というシブイ店構えは食欲をそります。19時過ぎに店内に入ると大勢のお客さんと賑わっていました。メインの「う

なぎ」をいただく前に、糠漬け、うなぎの山椒煮、きも焼き、かぶと焼きを注文しましたが、長年培って来た味付けはうなぎ以外の料理にもしっかり現れていました。骨せんべいもビールによく合いました。こちらのお店では、関東風の背開き、焼き方は蒸さずに関西風で、関西と関東の手法を使った珍しいうなぎです。ツヤツヤのご飯、絶妙の味付けのタレが染みこんだうなぎ、ふんわりしているのにぷりぷりの食感があり、うなぎ本来の美味しさを堪能しました。みなさまも、是非ご賞味ください。

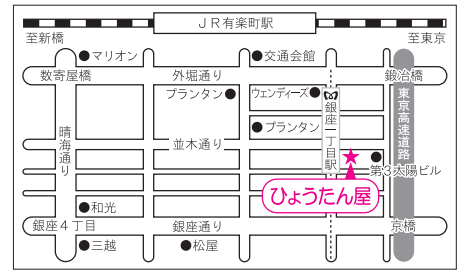


おつまみはうなぎの「きも焼」と「かぶと焼」



ひょうたん屋

中央区銀座1-5-13
電話：03-3561-5615
営業時間：
平日 AM11:00~PM2:00
PM 5:30~PM8:00
土曜 AM11:00~PM1:30
(日曜・祭日定休)



COLUMN COLUMN COLUMN

花 火



東の方角にドーンと音がすれば、東へ走り出す。西の方角でドンドンと鳴れば、足早に西へ向かい、そしてできるだけ近くで見物する。火の粉をかぶれば病気になる、何かとご利益がある、そういう花火は縁起物とされていた時代がありました。

夏場だけで全国で3,000箇所、プライベート花火や学園祭の花火など、花火大会として正式に指定されていないものを含めると数限りないと思います。花火は…一瞬の儚さ、すぐに消えてしまう尊さ、潔さ…そして夢。花火を見ている人の屈託の無い笑顔を見ていると幸せな気持ちになります。次回花火を見に行かれた時、打ち揚げ中に是非一度、観客席を振り返って見てください。みんなとてもいい顔をしていて、「笑顔に理屈はいらないなあ」と実感します。

元来「祭り」には豊年万作とか疫病を追払うといった「願い」や「供養」など、人の心が込められていたりします。夏に祭りが多いのは、たまたまだったのです。「隅田川」が東京でいちば

ん有名な花火大会だと言われていますが、始まりのきっかけは夏の疫病を追払う願いがあったそうです。隅田川の花火に限らず、「祭り」や「花火」は当初の目的とは離れて最近では「楽しいイベント」になり、今や花火は夏の風物詩です。

花火は人が創り上げる美しさ、そしてその技術と芸術性を競い合います。花火をこよなく愛したある花火家が「化学反応としての花火と芸術としての花火が存在する」と語りました。一度にたくさん打ち揚げるエキサイティングな演出花火は世界中にたくさんありますが、ひとつひとつを見せる花火は日本が一番！技術は群を抜いています。特に外輪だけでなく、芯がいくつもある真ん丸の花火（八重芯、三重芯など）は日本のみで作られ日本でしか見ることができないものです。また、最近では日本でも数少ない昼花火（煙の色で演出する）も他国では拝めないもののひとつでしょう。

日本の花火大会を大きく分けると、スポンサー花火大会（横浜港神奈川新

聞の花火、東京湾の花火 他）、芸術花火競技大会（大曲の花火、土浦の花火 他）、スポンサー及び花火競技会（袋井の花火、諏訪湖の花火、長岡の花火 他）、テーマパーク花火（八景島、ディズニールランド 他）、イベント花火（高校や大学の学園祭、お祭りの花火 他）、伝統的な花火大会（隅田川の花火、三河地方などの手筒花火、片貝の花火、恵比須講 他）、プライベート花火（結婚式、誕生日、会社や団体の花火）です。

最近では敷席など、花火大会にも有料席が増えましたが、場所を気にしなければどこの花火もタダで見られます。しかし、普通の花火大会はいざ知らず、有名な花火大会は、映画のようにプロデューサーや監督や演出家がいまいます。彼らはテーマを持って、観客席の場所、風向き、天候、タイミングを考えドラマチックに打ち揚げています。これからの花火は映画のように「あの監督だから見てみたい」「あの演出家だから見てみたい」と思われるような花火になっていくことでしょう。

写真 尺玉・三重芯変化菊(大曲の花火)
二重富士山に銀冠のスターマイン(遠州袋井の花火)

SUDO NEWS Vol.25 2007年7月31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

7月中旬の台風4号および新潟県中越沖地震により被害を受けられた皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

一日も早い復旧と皆様のご健康を心からお祈り申し上げます。 編集後記