

SUDO NEWS

Vol. 26 2007年10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

みなさんこんにちは。秋も深まり肌寒い季節がやってきましたが、お変わりございませんか。関東エリアでは「冷暖房機の休息期間中」です。冬に向かって朝がさわやかなこの季節は、身が引き締まるような、何か新鮮な気持ちになり、何故か、好きな言葉である「初心忘るべからず」を思い出してしまいます。

秋は運動に適しています。当社も、有志が集まる野球部、バレーボール部がありますが、このところ活動が鈍くなっています。チームスポーツはある程度人数が集まらないとできませんが、ゴルフコンペもここ3年間開催していませんし、誰もが参加可能なボーリング大会に至っては10年前に行ったきりです。

歓送迎会、忘年会や新年会などの集まりはありますが、全員が参加できるスポーツやゲームでコミュニケーションが図れればと考えます。イベントは会社から強制すれば行えるでしょうが、しかし、全員参加とまでは求めないとしても、多くの人が、できるだけ前向きに参加できる

ものが理想的だと思います。

さて、様々なところで二極化と言われていますが、都会自体も今、変化しつつあるようです。月極駐車場の空きと時間貸し駐車場のフル稼働、古き良き建物を残そうとする動きと市街地の再開発、車やバイクの販売と駐車場と駐車違反。そして、積極的にコミュニケーションをとろうとする人と個人情報保護を盾になんでも拒む人。

先月、蔵の街「栃木市」に行く機会がありました。街ぐるみで歴史のあるもの、その魅力を残し、自分たちの街をより良くしようとしている気持ちがこちらにも伝わりました。街興しと活性化を考慮していることだと思いますが、何か余裕のようなものが感じられました。一部観光化しているところも見られますが、街並みは地元の人にもやさしく、また自然に「蔵」を演出していました。

共同住宅のプランニングは私たちの大事な仕事のひとつです。効率性、高収益のみを目標としがちですが、建物は単体

でなく街の一部と考え、公園や学校、他の建物と共存していかなくてはなりません。効率性だけを考えて造ると、建築費とメンテナンス費などの支出を抑え、高家賃を得て、空室を減らすということになります。確かに事業にはそれも大事なことです。しかし、街と共存していかない限り将来的に事業の収支どころか、近隣から見向きもされなくなってしまう可能性もあります。また、一部の方々は、競争力のある物件を目指して設備や仕様にだけ注目していますが、これからの入居者は利便性だけでなく、近隣環境や建物全体の質と生活空間が判断材料となってくると思われます。

年数が経つことと老朽化は意味が違います。建物と街のコミュニケーションを効率性と同様に考え、「時にはリフォーム」「時には建替え」「時には当面駐車場」という、フレキシブルな提案をしてゆきたいと思います。



新築賃貸マンション 中目黒 adagio (アダージオ)

東京メトロ日比谷線、東横線「中目黒」駅から徒歩4分、完成は11月下旬、入居は12月上旬予定。間取は1K (24.18㎡) から1DK (35.25㎡) まで全11戸。すでに5戸が決り、6戸募集しています。

「住みたい街」アンケート調査によると、中目黒は20代30代に常時ベスト10以内に入る人気のエリア。また駅から程近いのに閑静である本計画地は、どのタイプを造っても即満室になると思いましたが、ターゲット・間取・設備・仕様等、オーナー様と建築会社の担当の方と、充分に打合せを持ち、時間をかけてプランニングしました。都心から程近く、新旧が混在する魅力的な街「中目黒」は現在、駅の東側が再開発中で、今後ますます洗練され人気上昇すると思われま



adagio

新築

賃貸事業1部責任者
田中 稔泰

「オーナーの小野様とは以前のアパートから長くお付き合いさせていただいており、今回は管理委託業務(滞納保証付)で契約させていただきました。業界の変化、街の変化にいち早く対応し、賃貸経営をサポートしてゆきたいと考えております。」



私たち、賃貸事業1部が担当しております。

所在地：目黒区上目黒2丁目10番
構造：鉄骨造地上3階建
総戸数：13戸 賃貸戸数：11戸
設備等：オートロック、光ファイバー、冷暖房、床フローリング
BT別々、独立洗面台、浴室換気乾燥機



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～ 人口にみる今後の賃貸事情 ～

昨年の日本人の人口は約1億2615万人で前年より約5万人減少し、年齢別で見ると15歳以上64歳以下が全体の65.5%で、平成4年をピークに低下しています。65歳以上は全体の20%を超え、連続して増加しています。昨年の出生率は1.32人で、人口は年々減少し、特に賃貸世代である若い人の減少が予測されます。しかし、世帯数を見ると、国立社会保障・人口問題研究所の調査では、2000年から2020年までに約245万増加する見込みであるとしています。人口は減っているのになぜ世帯数が増加するのか。その理由が高齢化や晩婚化により核家族化が進むからです。そこで単身・少人数世帯向けの住宅が必要とされ、今後の賃貸経営においてポイントになると言えます。少人数世帯の高齢者や晩婚化による30代、40代の単身者は自由にお金を使えるため、生活に余裕があります。今後これらの層が賃貸事業のターゲットとなり、余裕があるが故に、環境、広さ、間取、付帯設備、機能性、バリアフリー、各種サービスなどを厳しく求めてくるでしょう。供給する側としては、この点も重要です。

今年定年を迎えた団塊の世代は退職金や年金を受取ることができます。持ち家率が高い世代ですが、アンケート調査に

よると郊外に所有している一戸建を貸すか売るかして、都心に住替を希望している人も多いようです。旅行や買い物に便利ということもありますが、高度な医療を迅速に受けられることが一番の理由のようです。

最近の分譲住宅やマンションは月々家賃並みの支払で購入できるようになりました。しかし、リストラに対する不安や不安定な市場性もあり、長期ローンに対して足踏みをする人も多く、また、趣味や娯楽を謳歌したいなどの理由で、年々賃貸派が増えています。この傾向はしばらく続くと思われ、特に若い世代に強いと思われま。

最後にもうひとつ、今後の賃貸事情を考えて外せない傾向はルームシェアです。特に最近、都心部でルームシェアを希望する若者が増えています。その理由は「経済的負担を軽くしたい」人が80%で一番多く、続いて「一人暮らしは寂しい」「楽しそう」などです。少子化により子供一人にかかるお金は増加していますが、20代のニート現象などのように大学を出ても就職しない人も増えており、若者の貧富の差はますます激しくなり二極化現象が現れています。

ルームシェアが増えているもう一つの

理由は在日外国人の増加で、毎年数万人ずつ増え続けており、現在約200万人、岡山県の人口とほぼ同じです。外国人は日本人以上にルームシェアを好みます。

日本人の人口減少を考えると、今後外国人労働者が日本企業の労働人口として重要な役割を果たし確実に増えていくでしょう。今後の賃貸経営は少人数世帯の動向に注目し、また、地域によっては外国人労働者をターゲットにする必要があるのかもしれませんが。

図1 人口増加数及び人口増加率の推移 (昭和25年～平成18年)

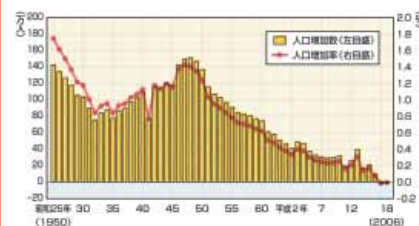
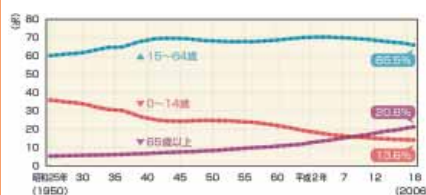


図2 年齢3区分別人口の割合の推移 (昭和25年～平成18年)



売買物件のご案内

売地

船橋市 三山	船橋市 上山町	松戸市 小金原	水戸市 谷津町
更地 価格：1,300万円 地積：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 地積：約55坪 南向き日当たり良好	更地 第2期販売 価格：1,471万円～ 地積：約30.83坪～ 閑静な住宅街	古家付き 価格：900万円 地積：約148.78坪 再建築可能
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	
ソフィア六本木	メイプルコート駒沢	ワイムティハイム	
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	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	2DK 価格：1,590万円 現状空室・賃貸経営にも最適 JR山手線「池袋」駅 徒歩10分	

資料の請求・お問い合わせは

不動産部

☎03-3444-0012

注) 売却済みの場合はご了承下さい



皆様からの情報をお待ちしています！

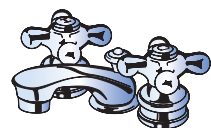
受水槽

受水槽とは、「本管からの水道水を最初に溜めておくタンク」のことで、ポンプの圧力で屋上の高架水槽に貯留し各階へ給水します。水道法により最低年1回の槽内清掃と水質検査が義務付けられており、清掃しないと配管内の錆などで少しずつ汚れ、稀に汚水や害虫が入ってしまうこともあります。飲み水はミネラルウォーターを買っている方が多いと思いますが、生活用水は水道水です。衛生管理がされていない建物に住むのはちょっと???と考えてしまいます。

この「受水タンク方式」は衛生管理に費用が掛かり、また、ポンプも劣化すれば交換が必要です。ただ、災害時などに、タンクに水が溜まっているのですぐに断水しないというメリットもあります。他には、受水槽を設置せず水道本管から各住居に供給する「直結給水方式」(3階まで可能)や水道本管に直接増圧ポンプを付ける「増圧給水方式」があります。

直結給水方式は、清掃費や点検費、交換費用が掛からず、増圧給水方式は年1回程度のポンプの点検は必要ですが、受

水タンク方式より毎月の費用を抑えられます。



水道局の許可が必要ですが、条件が合えば受水タンク方式からこれらの方式へ切り換えることが可能です。初期費用は掛かりますが、長期的には経費を削減できると思います。

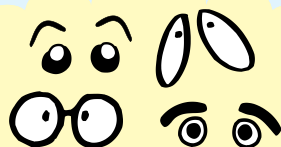
給水設備について詳しく知りたい場合はお気軽にメンテナンス部にお問合せください。

メンテナンス部 片寄

防犯カメラ

今住んでいるマンションに、「不審者」「イタズラ防止」対策としてエントランス、エレベーター内、駐車場、駐輪場、外階段の計5箇所に防犯カメラが設置されました。設置費用は積立金から、維持費は管理費から捻出されます。

防犯カメラ設置により安心感は増しましたが、後付けの為、存在感があり過ぎて、正直なところ監視されているようで少し嫌な気分になります。いったいこのカメラは誰を監視しているのだろうか、と考えたりもしますが、変な事件が多い昨今、仕方がないのかもしれない。



共同住宅では表札さえも出したい人もいます。しかし、防犯カメラは建物に出入りする人を24時間監視しています。考え方によってはプライバシーが守られなくなっているわけです。個人情報保護法、プライバシーの保護が重要視される中、このように矛盾することがあります。

以前、「出かけるときはお隣さんに声かけて！」というフレーズがありましたが、ある程度、隣人や付近の情報を知っていたほうが防犯対策にプラスになり、犯罪を防げることもあります。

セキュリティ設備だけに頼るのではなく、個々のプライバシーを尊重しつつ、周りとのコミュニケーションを上手に持ちながら、「安心」を得るため、まずは自分自身出来ることから防犯に取り組んでゆきたいと思います。

不動産部 山下

秋！秋！秋！

巷では、『スポーツの秋・食欲の秋・芸術の秋・読書の秋』などと言いま



すが、私は毎年「食欲の秋」になってしまいます(笑)。最近何を食べても美味しく、つつい食べ過ぎてしまいます。さらに秋は美味しいフルーツも盛りだくさん、食後のデザートまでいただいしまい、体重計に乗るのがとっても怖いです。でも、そんな私と同じ思いの方もいらっしゃるのでは?と勝手なことを想像し、安心している毎日です。

健康を考え、(太るとスーツの買替が必要になり、出費も大きくなりますから)そろそろ、スポーツの秋に変更しなくてはいけないですかね…??? (自問自答)。

賃貸事業3部 鈴木

初チャレンジ

毎年10月の第3日曜日は、宅地建物取引主任者の資格試験の日で、今年も去る21日に実施されました。主任者は事務所毎に、宅地建物取引業務に従事する者の5人に1人以上の割合で置くことが義務付けられています。

1990年のバブルの絶頂期には受験者が34万2111人。2001年は16万5104人まで減少しましたが、昨年の受験者数は、19万3573人に増えました。合格に必要な学習時間は約300時間前後というのが通説で、合格率は毎年約15%前後で推移しています。資格を取得すると重要事項の説明と記名・捺印

が出来、益々責任を持って仕事に臨めるようになれると思います。入社1年の私は今年初チャレンジでした。もちろん合格を目指しましたが、結果がでるのは12月上旬。もし駄目だったとしても、学んだ事を日々の業務に生かし仕事に邁進していきたいと思っています。

システム管理部 佐川

今回は、天ぷらのお店「ぎんざ大新」をご紹介します。その名の通り以前は銀座にありましたが、現在は南麻布で営業しています。名物「金ぶら」とは天ぷらの衣に卵の黄身を使用し、その色合いから名づけられました。お昼も営業、夜は完全予約制で、店主の鈴木さんが毎

朝築地へ出向き、新鮮な魚や旬の野菜など、最高の食材を選んでいます。プリプリの車海老と身の厚い帆立貝、甘味が詰まった小玉葱、活き活きのハゼ、生雲丹の大葉と海苔巻き、アスパラ、銀杏、椎茸の海老肉詰め金ぶらを頂き、最後にかき揚げ丼で大満足。

に国際電話で予約が入ることもあるそうです。

みなさまも是非、天保年間(1830～1844)創業、老舗の味をご賞味ください。



「残さず食べてくれるのが嬉しいですが、食べ方はご自由にどうぞ!」と笑顔で話す、店主の鈴木さん



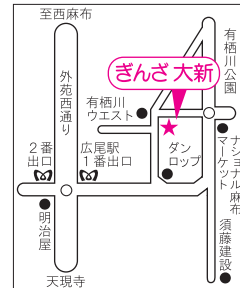
ホタテ貝の金ぶら



金ぶら割烹
ぎんざ大新
港区南麻布5-16-11
電話：03-3443-0314
営業時間：
昼 AM11:30～PM2:00
夜 PM 5:00～
〔夜は2～7名様迄の予約貸切制〕
(土・日曜・祝日定休)

素材も然る事ながら、継ぎ足し使用している極上の胡麻油には旨みが染み込んでいて、金ぶらは何もつけなくても香ばしく美味。また、食材に合わせて塩、カレー粉、すだち、天つゆをつけるとより味をひきたてます。

一度来店した外国のお客様から、来日前



COLUMN COLUMN COLUMN

誕生日



毎年誰にでもやってくるお祝い。そうですね、誕生日は平等にやってくるのです。そして毎年お祝いする人、しない人。ひっそりお祝いする人、大勢の人を集めて派手なパーティをする人。

私を知る限り、日本には「誕生日祝いの歌」がないことに最近気付きました。パーティの席では決して「Happy Birthday to you...」。そして誕生日祝いにケーキは何故? 理由はバレンタインデーのチョコレートと同じですか? 歳の数だけローソクを立て、一気に口で消すのは何故?

誕生日にはプレゼントの習慣もあります。生活必需品、身に付けるもの、置物飾り物系、ケーキやお酒などの飲食関係、手作りのもの、食事に招待、などさまざまです。すこし大袈裟ですが、プレゼントを見ると持ってきた人の価値観や性格がわかる気がします。気まじめな人、大雑把な人、シャレの分かる人、サービス精神が旺盛な人、細かい人、ケチな人、見栄っ張りな人、寛大な人など。もちろん、その人との付

き合いの度合いや立場(友だち、先輩、後輩、恋人、仕事関係など)を考えてプレゼントを決めているのでしょう。

誕生日が1年に何回もある人がいるそうです。ということは、もし5回だとすると、1年に5つ歳をとり、一般の人が二十歳になったとき、すでに100歳。還暦や喜寿米寿を過ぎてから成人式を迎えるのです。反対に、うるう年の2月29日に生まれた人が成人式を迎えるのは5歳。なんと20倍もの差があるのです。5歳と100歳のひとが同時に成人式を祝う、なんとも滑稽な話です。私が知っている「年に誕生日が5回ある方」とは、二十歳を過ぎてから誕生日を5回に増やした女性です。その部屋は「有名ブランド品の誕生日プレゼント」でいっぱいだそうで、金欠病になったとき、それらのプレゼントが癒してくれるのだとか…。

私は誕生日の思い出があまりなく、派手な誕生日パーティの経験もありません。歳に関係なく、なんだか照れるのです。友人に「パーティやってあげる」と言われても、大人気なく断ってしま

います。ひっそりお祝いするのが性に合っているのかもしれませんが、プレゼントをいただいたことはありますが、誕生日を覚えてくれているだけで充分です。若い頃に一度だけ、年一回の自分へのご褒美をと思い、自分にプレゼントを買い、自分で自分にお祝いメッセージを送ったことがあります。なんだかナルシストのようですが、私には決してそういう感覚はありません。誕生日の贈り物に限らず、買い物は自分のものより誰かにあげるものを買うときの方が私にとっては楽しいのです。それも一緒に買うよりも、その人を思いながら買うものや色を考えると心がウキウキします。時には失敗することもありましたが…。

成人式の日、私は内装屋でジュータンを貼るアルバイトをしていました。現場に向かう途中、明治神宮あたりで振袖を着た美しい女性を横目に見ながら、クルマで通り過ぎたことを記憶しています。

これからも幾度となく誕生日がやってきます。大人らしく、恥ずかしがらず、堂々と迎えたいと思っています。