

# SUDO NEWS

Vol. 27 2008年1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

2008年も早一ヶ月が過ぎましたが、みなさまいかがお過ごしでしょうか。温暖化といわれていますが、この時期は例年どおり寒くなり安心してあります。

これから引越のシーズンを迎えますが、昨年6月の改正建築基準法等の影響で今年のオンシーズンに供給される新築賃貸住宅戸数が例年よりは少ないようです。その分中古賃貸住宅の需要が期待できます。また、ここ数年全体的に、引越する人の割合が2月、3月に集中しない傾向にあるようです。

改正法以外にも個人所得の低迷、年金など将来に対する不安に伴う住宅需要の減退のため住宅着工数が減少傾向。加えて耐震偽装、ファンドバブル問題、建築確認の遅れ、欠陥エレベータ、耐火偽装と、近年は建設・不動産業界は逆風続きでしたが、昨年秋に改正建築基準法が少し緩和され、その他の諸問題も落ち着きを見せ、着工件数はやや持ち直したようです。

また、当社の業務に密接に係わる建材、

住宅設備、家具、家電が石油価格高騰によりどのように影響していくかを鑑み、「建築」と「リフォーム工事」業界、特に今年は地道にまじめに業務に励むことが大事です。

昨年の漢字は「偽」でした。今年は「真」という漢字が選ばれるよう、各業界が努力をしていくことが大切。当社も建築と不動産に携わる企業の一員として業界を盛り上げてゆきたいと考えております。中規模マンションは着工してから1年足らずで完成し、その後管理（維持、保全、運営）していくことが当社の仕事、そして物件管理は60年以上続きます。それは「建物」がきちんと造られていることが大前提で成り立つものです。

テレビやラジオからは自由に情報を収集できます。それがインターネットの普及と消費者の価値観の変化により、他のメディアからも無料で情報を得られることがあたり前になり、フリーマガジンに代表される新たな形での消費者への広告や商品が

続々登場しています。大手企業は別として、特に中小企業は広告の仕方（物件広告と企業広告、直接的広告と間接的広告）が重要になり、消費者や顧客に対し、いかにアピールするかが重要です。その他、賃貸業界においては契約金ゼロシステム、契約金立替システム、滞納保証システム、保証人不要システムなど、いずれも「間口を広げてユーザーを囲い込むシステム」が流行しています。

確かに不透明な景気の中、企業は新たなビジネススタイルや新しいことへのチャレンジが必要ですが、一番大切なものはやはり誠意と信用、それに継続だと思えます。私たちは今年も、オーナーさまや入居者の方々には引き続き安心と快適を提供し、また、従業員にも充分配慮出来る企業を目指してゆきたいと考えております。



## 新築マンションのご紹介 CELSION SUGAMO

以前から取引させていただいている設計士の方からご紹介をいただき、一括借上契約システムで募集管理させていただくことになりました。CELSION SUGAMOは「とげぬき地蔵尊」で有名な地蔵通りからすこし白山通り側に入った静かな所にあります。

23.39㎡（1Kタイプ）～41.66㎡（2Kタイプ）まで全13戸（内賃貸12戸）、安全性の高いオール電化マンション。ターゲットは単身者とDINKSで、独立したバス・トイレ・洗面所やウォシュレットなど、特に女性に人気のある仕様と設備を考えプランニング。外装タイルは6色を使いモダンでエレガントに仕上げ、また、セキュリティ面を考えて1階全室バルコニーに防犯シャッターを取り付けました。おかげさまで1月末までに全室成約となりました。

### CELSION SUGAMO

新築



所在地：豊島区巣鴨4-32-5  
構造：重量鉄骨造地上3階建  
総戸数：13戸（内賃貸12戸）  
完成：平成20年1月末（2月上旬入居）  
交通：山手線「巣鴨」駅 徒歩11分  
都営三田線「西巣鴨」駅 徒歩8分  
都電荒川線「庚申塚」駅 徒歩3分

付帯設備：

共用 オートロック、CATV、光ファイバー、地上デジタル

専用 冷暖房、システムキッチン（IHキッチンヒーター2口付）、シャンプードレッサー、ウォシュレット、浴室換気乾燥機

3部責任者 葛原 修

「オーナーと入居者が共存する当マンション、要望やクレームをしっかりと受け止め、お互いが快適に生活できるよう管理してゆきたいと思えます。」

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 ～ 賃貸不動産経営管理士 ～

賃貸不動産の管理に比重をおいた資格は数年前から存在していましたが、これは「日本賃貸住宅管理協会」と「全国宅地建物取引業協会連合会」と「全日本不動産協会」の3団体がそれぞれ独自に認定したもので、資格の名称も統一されていませんでした。そこに「日本住宅建設産業協会」が加わり、昨年7月に4団体で構成される賃貸不動産経営管理士協議会が発足され、管理士資格の統一がなされました。この流れは管理業務主任者やマンション管理士と同様に、「賃貸不動産経営管理士」もいずれは国家資格になるものと考えられています。

不動産業者に対する宅地建物取引業法は、その名の通り不動産の取引に主体がおかれ、取引完了後の賃貸管理には間接的に影響を与えるだけでした。しかし実際の業務では民法や借地借家法、建築基準法、消防法、消費者契約法などさまざまな規制があり、相当な知識と経験が求められています。

賃貸不動産の管理業務が持つ公共性と社会的意義の重要性は年々高まり、トラブル未然防止の観点から所有者や入居者に対して、中立的な立場で透明性の高い情報を伝え、指導・助言・提案ができる専門家の存在というものが求められてきています。具体的には、所有者に対しては収益

の最大化や資産価値を高める提案、入居者に対しては安心・安全な住環境とトラブルの予防・解決に向けたアドバイスを適宜提供することです。そういう知識・技術・能力・倫理観を持った賃貸管理のプロフェッショナルを育成することを目的として、今回の資格制度が創設されたことにより従事者の資質が向上すると思われます。

元々賃貸管理については貸主自ら借主への対応をしていましたが、法律や慣習、権利関係や契約関係が複雑になり、さまざまな形で発生するトラブルに対応できなくなりました。加えて、ガイドラインや東京ルール曖昧さと賃貸借契約書との関係、付帯設備の高度化に伴うクレームの多様化や複雑化、外国人入居者の増加、自分勝手な入居者の増加、24時間の緊急対応のニーズ、その他不動産証券化の影響や貸主の高齢化により賃貸経営の煩わしい業務を専門家に任せる傾向が強まり十数年前に賃貸管理業がスタートしました。アンケート資料(図1参照)によると、現在の管理委託比率は70%以上にのぼっています。

管理委託内容は「募集」「契約」「退去」と「滞納処理業務」が全体の約6割ですが、その他コンサルティング業務や長期的な事業収支計画や修繕・建替計画の委託率も年々高まっています。

貸主の収益を最大限に維持するためには、借主に快適・安全に長期間住み続けていただき高い入居率を確保することが課題です。私たち管理会社は資産運用のプロとして、また生命と財産を扱う観点から高い倫理と使命感を持って業務に望む必要があります。

システム管理部 荒原

図1 所有物件の管理について

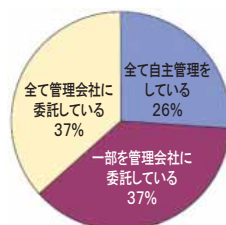


図2 賃貸経営をしていて今までに経験した悩み



住宅・不動産情報ポータルサイト HOMES 調査

## 売買物件のご案内

売 地			
<b>松戸市小金原C区画</b> 現状更地 価格：1,602万円 面積：101.92㎡(約30.83坪) ☆閑静な住宅街/建築条件なし☆	<b>松戸市小金原F区画</b> 現状更地 価格：1,471万円 面積：108.15㎡(約32.71坪)	<b>船橋市 三山</b> 現状更地 価格：1,300万円 面積：140.46㎡(約42.48坪) 高台南向き・日当たり良好	<b>船橋市 上山町</b> 現状更地 価格：2,200万円 面積：183.49㎡(約55坪) 南向き・日当たり良好
売 地		特選 マンション	
<b>水戸市 谷津町</b> 現状 古家あり 価格：900万円 面積：491.85㎡(約148.78坪) 住居・店舗の再建築可	価格：2,400万円 日比谷線「六本木」駅 徒歩2分 月額125,000円にて賃貸募集中 ☆都心の好立地 ☆自己使用可/現在空室(内見可)☆	◎室内リフォーム済 洋室11.7帖・フローリング ◎オートロック	

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！

## 消防関連のいろいろ

建物にはバルコニーに避難器具、共用廊下に消火器・非常警報器、室内には各種感知器があります。これらの設備は、消防法により設置が義務付けられています。半年に1回点検を必要とし、3年に1回所轄消防署へ書類を提出、飲食店や物品販売店が入っているビルは1年に1回提出しなければなりません。

消防法は年々厳しくなり、最近では消防

署の立入り検査も多くなってきています。その際、選任防火管理者の有無と共用部分の廊下、階段などに避難の邪魔となる物が置かれていないかを確認します。共同住宅や事務所ビルは収容人数が50人以上、テナントビルなど不特定多数の人が出入りする建物は30人以上の場合に防火管理者が必要です。その業務は消防計画の作成（避難する時の対応等）、避難訓

練の実施などです。私も現在3物件の防災管理者を兼任しています。消防法はこれからさらに厳しくなると思われますが、益々知識を増やし、オーナーさまに良い提案とアドバイスができるように頑張っ

てゆきたいと思います。最後にになりましたが、寒い時期は特に火の元にご用心ください。

メンテナンス部 片寄



## ユニバーサルデザイン

最近の高校の制服は男女共用のところもあり、ユニセックスな時代になったと思います。また、障害のある人にも無い人にも優しいユニバーサルデザインも増えています。これらのものを「共用品」といい、日本からの提案で始まり世界のものづくりの基準「ISO（国際標準規格）」にも採用されています。たとえば、シャンプー容器のギザギザはリンスと区別が付き、目の不自由な人やシャンプーをしている時に便利です。駅や街で見かける「絵文字の看板」や「男性用・女性用のトイレの絵」は、誰が見ても（外国の方でも）一目で何の記号かわかるデザインになっています。これから、日本には益々外国の方が増え、高齢化社会にもなってゆき、誰にでも優しいユニバーサルデザイン

の住居が求められていくと思います。益々学習して貸す人と借りる人、双方のお役に立ちたいと思っています。

※昨年の宅建の試験は、残念な結果に終わってしまいました。今年は心機一転頑張りたいと思います。

システム管理部 佐川



## 自転車ラック

自転車を購入したため、先日、管理会社に申込みをして自転車置場を確保しました。自転車置場は二段式ラックの段違いになっておりハンドル同士が接触して子供用の自転車でも置けそうにありません。もちろん即日解約しました。周りを見ても、やはり9割程が使用していない状態でした。

以前テレビで取り上げられた建物では、管理組合で自転車を20台程所有し、届出をすれば誰でも使用できる方法を採用していました。しかし、台数が限られているため利用できない、返却時間が守られないなどの問題点も多いようです。また、修理費用も組合費から捻出しなければなりません。

建物を管理運営していく上で自転車の管理方法は大きな課題の一つです。最近の自転車はデザイン、用途、サイズが様々で、場所を確保すればいい、ラックを設置すればいいという単純なものではなく、1世帯の保有台数、駐輪可能な車種など細かい取り決めが必要です。安全かつ快適に利用できる事を考え、計画の段階で私たちが提案する大切さを実感しました。

不動産部 山下



## 受験シーズンの始まり！ ～験担ぎ～

2008年の受験シーズン到来。志望校合格を目指し、日々高まる緊張やプレッシャーと戦っている受験生がたくさんいます。そんな受験生が験担ぎに食べるものの第1位は“カツ丼”だそうです。



ここ数年、語呂合わせで験担ぎした合格祈願バージョンのお菓子が受験生に人気を集めており、今

や、スーパーやコンビニで特設コーナーが設けられています。「キットカット」→【きつと勝つ】「コアラのマーチ」→【コアラは寝ていても木から落ちない】「カール」→【受かーる】「ハイレモン」→【ハイレル（入れる）モン】※以上、起業家支援ネットより

中にはやや無理のある語呂合わせ商品もありますが、いずれも受験生の気持を少しでも楽にしてくれることでしょう。子供が受験に滑らないように、毎週末スキーに行っ

てくるお父さん、HIGH LITE（ハイライト）というタバコをハイリテ〜と読み、タバコをHIGH LITEに替えたお父さん…まさに涙ものです。

享、徹、透、亨、亮、明、竜、貫はすべて「とおる」と読みます。人生で直面する勝負やテスト、難関に通ることを希望して付けた名前なのでしょうか。“勝負”は受験生に限らず誰にでも訪れます。そんなとき、自分だけの験担ぎがあれば、自信に繋がるかもしれません。

総務部 前澤

広尾駅徒歩2分、当社が管理しております HIROO 23 の地下1階、おばんざいビストロ「J'arrive!」ジャリーブ!のご紹介です。

階段を下りて行くと隅々まで行き届いた装飾が気分を盛り立ててくれます。木の温もりのあるインテリアはとて落ち着いた雰囲気、ヨーロッパの家庭的なレストランをイメージしています。ワインやカクテルが豊富で、焼酎も用意しており、家族や友人と会話を楽しまたい時にうっ



港区南麻布5-14-14 HIROO 23 B1F  
電話・FAX: 03-5793-9333  
営業時間:  
ランチ 月~金 AM11:30~PM3:00  
土・祝 AM11:30~PM4:00  
ディナー 月~土 PM6:00~AM2:00  
祝 PM5:00~PM10:00  
定休日: 日曜

てつけのお店です。

10種類の前菜、豚トロと春菊のサラダ、アンディーヴのオープン焼き、自家製ソーセージ、牡蠣のソテー、牛たたきのカルパッチョ、ファルファエレ（蝶型のパスタ）、牛肉とルッコラのステーキを頂きました。カルパッチョは葱を乗せて和と洋をミックスした味、ナッツの入ったホワイトソースのファルファエレ、牡蠣のソテーはワインとの相性がバツグンでした。

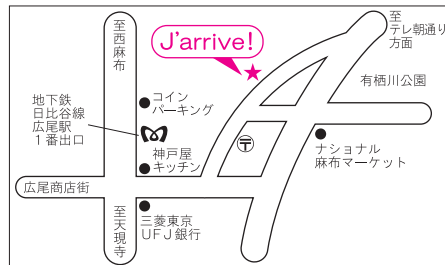
デザートは数種類のケーキと自家製アイスクリーム。おすすめはコクのあるマンゴーアイスとほろ苦く大人の味が口いっぱいに広がるキャラメルアイス、自家製に拘るシェフのハートが伝わってきました。洋風料理ですが、気軽にお箸で食べられるおばんざい、どの料理も日本人に合うよ

うにアレンジされています。ディナーだけではなく、ランチタイムも営業、皆様も是非一度足を運んでみては如何でしょうか。

▼アイスクリーム4種  
左手前から時計回りにバナナ・  
苺・マンゴー・キャラメル。



▲牛のたたきのカルパッチョ。やわらかい肉と葱でオリジナルの味を演出。



## COLUMN COLUMN COLUMN

### 酒 酔 い



「二度と酒は飲まぬ!」飲み過ぎた朝、思います。しかし、日が沈み、暗くなるにつれてその思いがどこか遠くへ消えてゆきます。そして酒の妖精が歌いだします「今日も～お仕事ゴク로우サマ～、まあ一杯～やってくれ～」と。私はいつも妖精の指示に従います。まず、ビール1杯、次に芋焼酎3杯、ここまですが毎日の最低量。気分が良いとさらに1杯2杯、そして種類を変えてもう1杯。酒は食べ物に合わせて何でも飲みます。私は決して酒が強い方ではなく、単に好きなので毎日飲みたいだけなのです。

酒を飲む楽しみは「ふわふわ～」とした無重力な気分でしょうか。さまざま酒癖がありますが、気持ちが寛容になり陽気になる人が多い中、「すこしくどくなる」ことだけは「酒飲み」全員に共通していることかもしれません。

どんな「酒飲み」も大抵は許せますが、過去に1度だけ許せないことがありまし

た。その場にいない人の悪口を呑みながら延々3時間も話していた人。話題がないのか、性格なのか、その人の飲み方と話の内容は私の限界をはるかに超えていました。当然、その後その人と杯を交わすことはなくなりました。

酒に限らず、音楽や会話、雰囲気、恋や夢など「よろこびに酔う」こともあります。少し昔のサッカーの試合ですが、ジョホールバルの歓喜のときは二日酔いどころか1週間も酔い続けていました。反対にドーハの悲劇のときはその悪夢に10日間も悪酔いをし、周りの人に迷惑をかけたのかも知れません。気持ちを切り替えるのが下手な私は「悪酔い」のほうが長続きしてしまうようです。

ところで、酔ったときの失敗談は皆様お持ちだと思いますが、当然私も例外ではなくたくさんの経験をしています。飲み会を終え、高田馬場から渋谷

まで山手線に乗ったときのこと。たまたま空いていた席に座りました。次駅の代々木までははっきり覚えていたのですが、その後爆睡、気が付いたら渋谷でした。まだ渋谷?…しかし時計を見ても、電車に乗ってから1時間以上過ぎていました。そうです、ひと回りしてしまったのです。東横線の最終電車には、当然間に合いませんでしたが、「山手線一周は1時間かかる」ということを学びました。

話を戻しますが、みなさんにとってお酒はどんな存在ですか?そして酔うとはどういうことですか?「芸術がなければこの世は闇」と言いますが、私は「酒がなければ…」と言いたいところです。一日の仕事のしこりを残さないように、時にはその日の余韻に浸るため、私は今日も酒を口にするでしょう。二日酔いにならない程に、そしていい夢が見られるように…