

# SUDO NEWS

Vol. 29 2008年7月26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

今年も夏がやってきました。そしてもうすぐオリンピックが始まります。今回は開催地の環境等、いくつかの問題点があったようですが、参加する以上、日本選手がメダルをたくさん取ることを期待して精一杯応援したいと思います。

さて、デジタル放送開始まで3年を切りました。2011年7月24日でアナログ放送が終了し、地上デジタル放送に全て切り換わり、アナログテレビが見られなくなります。テレビやチューナーは入居者が用意しなければなりません、地上デジタルを視聴できる環境はオーナーが整える必要があります。ケーブルテレビについてはその会社が対応しますが、それ以外はオーナーがアンテナの改修や新規設置をしなければならないわけです。直前の駆け込み導入が数多く予想され、場合によっては改修や取り付けが間に合わず、最悪テレビが見られなくなることも考えられます。そうすると入居者からのクレームは当然ながら、空室は競争力が落ちてしまい、賃料収入も減ってしまいます。現状を把握して早めに対応しておく必要があります。

ところで、5～6年前を境に、ここ数年ピッキングや空き巣被害が減少傾向にあります。当社の管理物件でも数年前までは時々被害報告がありましたが、最近は被害に遭ったという話をほとんど耳にしておりません。その要因として考えられるのが、①防犯機能がついた玄関キーや玄関ドア、窓ガラスの普及 ②オートロックのマンションの増加 ③防犯カメラや防犯センサーの普及 ④自治体や個人個人の防犯意識の高まり ⑤警察の厳しい監視など。ドロボーは侵入するとき時間がかかること、顔を見られること、明かりや音が発せられることをとても嫌がりますので、防犯機能付き玄関キーや防犯カメラ、防犯センサーは防犯対策上とても効果的と言えます。また、一時期より機器器具の価格も下がり、リースやレンタルも可能になったため普及していると考えられます。防犯カメラを取り付ける場所のトップはエントランス、以下、駐車場、駐輪場、エレベータホール、エレベータ内、メールボックス、ゴミ置場の順です。

今回の賃貸事情でも入居者や来訪者の

「モラルの問題」を述べていますが、防犯対策はこれらの人たちのイタズラを抑制し、また「共同住宅のマナー」を守らせる効果もあります。

エントランスに設置すれば、メールボックスや宅配ボックスの使い方が改善され、ゴミ置場が見えるところに設置すればゴミの出し方が改善されます。防犯対策が結果的に入居者指導にもなるということです。

協会ニュースの報告によると、火災警報器設置の義務化後は、設置されていない場合、「重要事項説明書の備考欄に記載した上で説明するよう心得ておくべき」とのことです。このように年々重要事項の項目が増え、必然的に契約書の項目も増えておりますが、大切なことは説明するだけでなく、入居者の方に契約書内容と入居規則、さらに物件内外の状況をきちんと理解してもらい、ルールとマナーを守って皆さまに快適に生活していただくことだと考えております。



## 賃貸事業2部

賃貸事業2部をご紹介させていただきます。2部の特徴は賃貸事業各部の中で平均年齢が一番若いことで、フットワークが自慢です。

森社員はマイペース型、内藤社員はソフト型、小田社員はじっくり型、島崎社員はシッカリ型、みんなをまとめている責任者の芳賀次長はコツコツ型です。2部の担当エリアは都心及び城南地区と神奈川全域。



今年5月から、世田谷区代田所在の「としみ苑」と「山田苑」の2

棟14戸を管理させていただいております。2物件とも一部屋ずつ空室があり、現在リフォーム中です。住宅情報誌、インターネット、ホームページに掲載し幅広く募集活動を行っています。双方とも最寄駅の井の頭線「新代田」駅から徒歩2～3分、山田苑は小田急線「下北沢」駅まで歩いて6分と、フットワークはバツグンですので、問合せが多く、成約まであまり時間を要しないと思います。

### 2部責任者・芳賀 誠

「サービス業的要素が強い管理業は、素早くきめ細かな対応が大切。オーナー様にはもちろんのこと、入居者の方々にもご満足いただけるよう、どんな仕事も前向きに考えるよう日々心がけています。」



としみ苑  
山田苑



としみ苑は「普通借家契約」ですが、山田苑は築後35年経過し老朽化しているため建替えを計画中で、そのため「定期借家契約」にて契約する予定です。建替え後の建物については、入居者ターゲット、間取り、設備、仕様等、これからオーナー様と充分に協議しプランニングしてゆきたいと考えております。



**HOTLINE** 市場と最近の動向

**最近の賃貸事情 ~ 入居者のモラル ~**

最近、入居者のモラル低下が新聞各紙で話題になっています。

一般常識やモラルは社会生活において最低限の約束事です。さらに共同住宅においては戸建住宅と違いたくさんの人が同じ建物に住み、また共用部分（ゴミ置場、階段、廊下、エレベータ、駐車場、駐輪場など）があるため様々な規則やマナーがあります。しかしこれらを守らない入居者や来訪者、自分勝手な考え方の人が増えています。コミュニティである共同住宅において皆が快適に暮らすためにはモラルとマナーがとても大切です。

入居申込み後のキャンセルも最近とても多くなりましたが、これもモラルの低下でしょう。「申込みに対する責任」と「キャンセルに対する責任」を感じないのでしょうか。

家賃の滞納についても「仕事が忙しく銀行に行く時間がない」「車を買ったので払えない」など、理由にならないことを言い出す滞納者や「しばらく浴室の電気が点かなかったのもその間の家賃は払えない」「お湯が使えなかった日数だけ家賃をまける」など理不尽な要求をしてくる人が増えました。お金はあるけれど給食費を払わない親がいるように、お金があるにもかかわらず建物や部屋に難癖をつけて家賃を払わない、要するに払えないのではなく、「払いた

くない」「払う必要がない」といった歪んだ考え方が蔓延しています。

借借人だけでなく連帯保証人も、「払えないものは仕方ないだろう」「借主から回収できないのはそちらの能力の問題だろう」などと開き直る人、遠方に住んでいるのを逆手にとって「取りにこられるなら来てみる」と言わんばかりの人もいます。

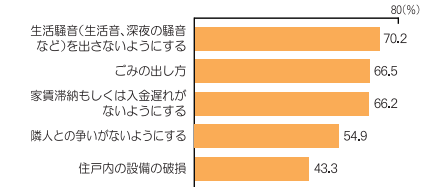
ゴミの問題も深刻です。東京の多摩地区ではゴミの有料化が始まり、市指定のゴミ袋を使用しないとゴミを回収してくれなくなりました。指定外のゴミ袋や回収後に放置されたゴミの後始末は町内会、あるいは建物所有者に責任があります。コンビニのダストボックスや公園のゴミ箱に家庭ゴミを捨ててしまう人、賃貸マンションの専用ゴミ置場に捨ててしまう近所の人、さらに、洗濯機などの粗大ゴミをアパートの空きスペースに捨てられたこともありました。この場合も、貸主側の費用で処分しなければなりません。

賃貸業界はモラルやマナーに欠けている人への対処が増えていますが、先日あるマンションのエントランスとエレベータ内に防犯カメラを設置したところ、それまで度々あったイタズラ書きがなくなりました。このように防犯カメラは泥棒や不審者対策だけでなく、入居者や来訪者によるイタズラを防ぎ、入居者のマナーとモラルの向上にも

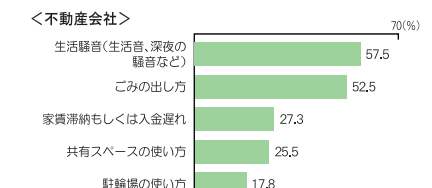
つながる効果があります。

規則を守りマナーやモラルをきちんと具えている入居者がほとんどですが、契約違反はしないがマナーが悪くモラルもない入居者が増えているのも事実です。入居者の指導は契約違反以上に難しい問題ですが、できるだけ努力してみなさんが快適に暮らせるよう、モラルの向上を目指したいと考えております。

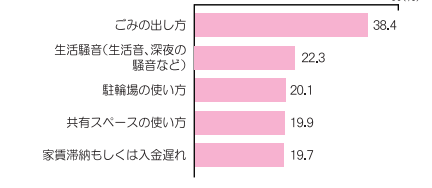
■生活する上で気をつけている事（賃貸住宅ユーザー）



■最近の入居者マナーで好ましくないと思う事



＜賃貸住宅オーナー＞



アットホーム㈱：オーナーズ・スタイル「賃貸住宅に関する3者アンケート」より（調査時期2006年11月24日～12月25日）

**売買物件のご案内**

特選マンション

**セーシエル恵比寿**

JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩7分  
東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9分

築浅

充実の設備

2路線2駅利用可

ペット可!  
(飼育細則有)



販売価格 **4,380**万円

管理費：14,000円/月 修繕積立金：4,110円/月

**内見希望者 随時受付中!!**



【物件概要】 所在/渋谷区恵比寿1丁目 構造/鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 所在階/3階 築年月/平成15年11月  
土地権利/所有権 施工会社/榊片山組 総戸数/17戸 現況/空室 管理会社/榊ライフポート西洋 管理方式/巡回



皆様からの情報をお待ちしています！

## 排水管清掃

キッチンや浴室の排水が悪い時は、排水管に汚れが溜まっている可能性があります。その場合、全戸一斉の排水管清掃（圧力を高めた水を噴射して配管内の汚れを取る）をお勧めいたします。放置しておく则排水管が詰まって排水が逆流



し、溢れた水が階下に漏水してしまいます。清掃後、詰まりの原因（髪の毛や油の塊など）が排水口から出てきますが、スプーンやビニール袋が出てきたことも…。

当社メンテ管理物件は定期的に排水管清掃を実施しています。スポット（単発）で依頼される場合もありますが、長期間実施していない物件は危険が伴

います。それは長い間に付着した汚れや油を流し出すことによって配管の繋ぎ目や小さな穴から漏水することがあるからです。

人も建物も「外観の修繕」以上に目に見えないところのメンテナンスは重要です。実施されていない建物は、定期的な排水管清掃をお勧めいたします。

メンテナンス部 片寄

## 笑顔の力

見知らぬ者同士が集まって大笑いをするという laughing yoga(笑うヨガ)が、ニューヨークで流行っているそうです。インドで生まれ、従来のヨガより手軽で効果的なものを、と医師マダン・カタリアが1995年に完成させました。

ヨガに「笑い」を組み合わせる事でストレスを解消するだけでなく、前向きな性格になり、顔の筋肉も使うため見た目も若くなるそうです。「笑い」の最大の効能は免疫力のアップ。人には免疫システムのひとつであるリンパ球「NK細胞」が備わっています。



ストレスを感じた時、この働きが格段に落ちてしまいます。「笑い」は

NK細胞を活性化させ、ストレスを解消させる力を持っています。つまり、病気になりにくい体を作るということです。

笑顔の人が側に居ると気持ちがいいもの。人の為、また自分の為にもいつも笑顔を心がけようと思う今日この頃です。

システム管理部 佐川

## TATAMI

蒸し暑い夏の日、幼いころの私は扇風機で涼みながら畳の部屋でウトウトするのが好きでした。

フローリングの部屋に引っ越して1年半、最近畳の部屋が懐かしく思ってきました。畳のよさはその匂い、防音性、クッション性に加え断熱性、保湿性、吸放湿性があるので夏は涼しく冬暖か。さらに最近の研究で、空気中に含まれ

る有害な二酸化窒素を「いぐさ」が吸着する性質があることが判ったそうです。

最近の賃貸住宅における入居者ニーズはフローリング。掃除しやすく清潔で見た目もきれい、生活が洋式化していることが人気の理由でしょう。また、フローリングは入居者入替えの際に張替えが不要なため、リフォーム費用が抑えられます。これは賃貸経営する側にとって大事な要因です。

丁寧に織られた目の詰まった畳表に好みの縁をつけて、床の間に一輪挿し。赤松の床柱。目的によって寝室、リビング、客間になるフレキシブルな和室、風呂敷と同じように見直されてほしいと思っています。

賃貸事業1部 田中毅



## 不動産売買のエキスパートを目指し

従来、不動産業界は閉ざされたイメージがありました。その理由は契約自体を短期的に捉え、また、各社業務内容が異なり、マニュアルやシステムが遅れていたからです。最近は大分改善され、近代化されましたが、欧米とは異なり業界全体の地位はまだ低いように感じられます。

不動産取引は、税金や法律、建築に関する様々な知識が必要なため、お客

様同士が直接契約するにはリスクが伴います。また、お客様の一生をも左右しかねない高価な買い物です。そのため不動産売買業務は責任重大であり、お客様が安心してご契約できるようサポートする役目を担っています。

専門知識はさることながら、あらゆる角度から物件をとことん調査し、さまざまな観点から、「売却」か「所有」か、「購入」か「賃貸」かを十分に検討し、その都度お客様に合った提案をしなければなりません。

継続的な賃貸契約とは異なり一回ごとに完結する売買契約ですが、実は長期的な展望が必要です。特に現在のような経済情勢が予測しづらい時代には投資として不動産を購入する方も多く、この場合はお客様との長いお付き合いになります。

不動産売買のプロフェッショナルを目指し、これからも業務に励みたいと思います。  
不動産部 前田



今回ご紹介するのは、東京メトロ大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩1分、イタリア料理『la mensa (ラ・メンサ)』(イタリア語で食堂という意味)、当社で管理させて頂いてあります「シャトル芝公園」1階にあります。

オリーブの木に囲まれたオープンテラスを抜け店内に一步足を踏み入れると、メロウなジャズが流れ、絵画とワインに囲まれ落ち着いた雰囲気。でも実は店名が物語るように、気さくにイタリアン



が楽しめるお店です。アペタイザーからドルチェまでメニューが豊富、味は本格的で価格はリーズナブル、ありがたいお店です。

どの料理も素材の旨みを存分に引き出して、その味に大満足。特に6種類チーズのピザ、カラスミと緑野菜のパスタ、天然平目と大あさりの白ワイン蒸しは格別！加えて、シェフお勧めの赤ワインが抜群でチーズ料理にピッタリ、ここで12年変わらず続けている理由を実感しました。

イタリアの食堂「ラ・メンサ」を出ると目の前に東京タワー！友人と語りたい時、ワインを楽しみたい時、きっと素敵な時間を過ごせると思います。皆様も足を運んでみてはいかがでしょうか。

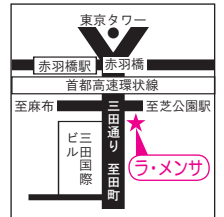
▼6種類のチーズピザ  
ゴルゴンゾーラ、スモークモッツアレラ、モッツアレラ、パルミジャーノ、タレッチョ、ペコリーノ



▲8種類のオードブル  
手前から時計回りに、白海老のディップ、カツオのカルパッチョ、アボカドとズウィガニのタルタル、アワビの肝ソース和え、ハム、生ハム、カプレーゼ、中央は深さと酸味がバツグンの自家製ピクルスとオリーブ。

la mensa

港区芝3丁目15-4  
シャトル芝公園 1F  
電話：03-3798-1055  
営業時間：  
ランチ/月~土 11:30~16:30  
ディナー/月~金 18:30~22:30  
定休日：日曜・祝日



COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

由紀ちゃん

由紀ちゃんは50年以上前に島に渡ってきた大五郎と花子の孫。三郎という兄貴と五郎という弟がいる、平成元年生まれの19歳。性別はもちろん女性。水風呂が大好き。人間の歳だとおおよそ60歳らしいが、未だにとってもキュートな顔立ち。住民票は由布島で、西表島と由布島を一日7時間、何度も往復する。大柄な仲間は20人乗せるが、比較的小柄な由紀ちゃんも16人を乗せ、暑い日差しの中で無言で車を引っ張る。時速1.5キロ、決して急がない、なんともスローな足取りだ。何を考えながら歩いているのだろう、へんなことを思いながら私は乗っていた。



右奥にかくれているのが由紀ちゃん 背景は西表島

あまりにも重たそうなので降りて後から押してやろうかとも考えた。突然、おじい(船頭さん)が三線引いて歌い始めた。すると客も一斉に歌いだした。周りのみんなはその歌を知っていた。…私だけが取り残された。

渡り出してから15分、周囲2.15キロで4万坪、海拔1.5メートル、住民は15人と大五郎一家とその仲間、パラダイスガーデン由布島にやっと着いた。道のりは400メートルの引き潮の海。しかしそれはまっすぐ歩いてのこと。由紀ちゃんはカーブを描きながら前進するので距離は2割増だったろう。そして途中で必ず一度立ち止まる。体の自然現象のために…。由布島は全体が砂でできている亜熱帯植物園。私は島をのんびり1時間歩いてみた。途中東海岸沿いのカフェで立ち止まるとオリジナルアイスクリームの文字が目に入った。いちばん自信があるのは？と店主に尋ね、「泡盛アイスクリーム」を勧められたが、予想外に美味だった。



それから小学校跡と大きなガジュマルの木を横目に見ながらリュウキュウイノシシ、オオゴマダラチョウ、クジャク、ヤギ、七面鳥、ポニー、コンゴインコ、由紀ちゃんの仲間に次々と挨拶をして回った。台風の後いなくなってしまったリスザルに会えなかったのが悲しかった。乗り場に戻ると、来るときはせいぜい15センチだった水かさが、1メートルほどに増していた。

帰り道は由紀ちゃんの後輩に引かれていた。対岸から仲間達と一緒に由紀ちゃんがやってきた。潮が満ち始めたルートを誰と競うこともなく、先程より更にゆっくりと渡っている。彼女が渡り切るまで私の目は彼女から離れなかった。

由紀ちゃんの健気な仕事ぶりは、沖縄で見たものの中で一番の感動、そして南の島のスローライフを大いに感じさせる貴重な経験だった。

また行くことがあれば、是非、由布島の由紀ちゃんを指名してみよう。

SUDO NEWS Vol.29 2008年7月26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

地元の人には当たり前のことでも、旅人から見ると珍しい慣習や初めての体験がたくさんあるものですね。COLUMNに書いた沖縄話、続編も検討しています。

編集後記