

# SUDO NEWS

Vol. 30 2008年10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

10月も終わり、秋も深まりました。11月はサマライ、1年のうちで1ヶ月が31日未満の月(西向く侍=2469土)の最後です。「秋」と聞いて想像するものは、しっとりと落ち着いた街並みに風が吹き落葉が舞う風景でしょうか。動物たちは冬に備えてたくさん食べて丸々に太り、人もおいしいものが豊富にあるこの時期、食欲の秋を理由にたらふく食しふくよかに…。

原油価格とアメリカの金融不安の影響もあり、今年日本では建築業界と不動産業界が何かと世間を騒がせました。ファンドの後退、ミニバブルの崩壊、銀行の貸し渋りが原因での倒産も…。当社の主業務は賃貸管理、工事についても管理物件のリフォームが主、景気に左右されにくい体質になっていますのでご安心ください。とは言え、業界全体から見てみると、ここ2～3年やや上昇傾向だった事業用物件の賃料が夏ごろから下降し、空室率もやや上昇、そして賃貸住宅市場にもやや陰りが見え始めました。

現場を知らないため現実を無視し、投資家にアピールするため表面上の収支だけを整えた物件にはいささか矛盾を感じますが、ここ数年はこういった大型高層マ

ンションと従来からの長期所有型マンションの関係が賃貸業界に大きく影響してくると思われま。古いマンションの新しいマンションへの対抗策は、いつの時代も、設備をよくするなどハード面の改善か、賃貸条件を緩和するなどソフト面の改善か、いずれかの選択になります。

また、ここ数年、競争に勝つため、家賃を下げずに一時的な経費(敷金や礼金の値下げ、仲介手数料割引、フリーレント)で処理する集客法、保証人代行や原状回復負担会社、さらには契約金立替会社も現れました。しかし過剰なサービスは結果として業界の信用を欠き混乱も招きかねません。長期的展望が必要な(継続的)賃貸借契約を一時的なサービスで惑わし判断させる、あたかも「品物を売るような方法でのお客様の争奪戦」になってしまふことが懸念されます。少ない契約金で引越しできることは決して悪いことではありませんが、先のことを考えずに引越しをしてしまう軽率な人が増えるのも必然的と言えます。結果として貸主側の不利な状況を作ってしまうかねませんので疑問を感じます。

ところで現在、企業やお店の約9割がPC

ホームページを、約2割がモバイルホームページを作成しています。その他に個人、コミュニティ、学校や自治体のほとんどがホームページを持っています。

以前は会社パンフレットが会社の規模や業務内容・姿勢を表現し、きちんとしたパンフレットは企業イメージを良くしました。それが最近ではホームページがその役割を担っています。中には会社の規模や内容とマッチしないようなものもありますが…。そしてホームページは時とともに影響力を増しています。

当社も11月上旬に、ホームページのリニューアルを予定しています。ホームページに限ったことではありませんが、広告、特に企業広告にはデザイン性、機能性、内容、見やすさが求められます。さらに発信する側より見る側のことを一番に置くことが大切で、今回のリニューアルはこのことをコンセプトに作成しました。是非一度ご覧ください。そしてご意見などがありましたらご遠慮なく、是非ご一報くださいませ。



## ラ・フォレ根岸

当社は分譲マンションの1戸から賃貸管理していますが、今回は賃貸事業1部担当の大型管理物件をご紹介させていただきます。名称は「ラ・フォレ根岸」、所在地は台東区根岸5丁目、平成2年建築、鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階建、総戸数115戸駐車場42台、間取りはワンルームから3

LDKまでの賃貸マンションで、現在「一括借上システム」で管理させていただいております。



私たち、賃貸事業1部が担当しています。

今でこそ、総戸数200戸300戸というファンド系の建物に多く見られる大型の賃貸マンションも珍しくありませんが、当マンションの竣工当時は賃貸マンションの中ではかなり大規模なものでした。3年前に大規模修繕をしていただき、また、宅配ボックスを設置するなど、管理に対するオーナー様のご協力もあり、空室は長引くことなく成約に至ります。現在ほぼ満室状態で、順調に運営させていただいております。

### 1部責任者・田中稔泰

「世帯数が多い共同住宅は、職業や家族構成、生活スタイル、さらに価値観までさまざまなお客様が居住されているためフレキシブルな対応が求められます。皆さまが快適に生活できるよう、常駐の管理人と密に連絡を取りながらこれからも社員一丸となって対応してゆきます。」





## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情 ～リフォーム工事のDIY～

今回は賃貸経営をする上で必ず発生する入居者入替時のリフォーム工事についてお話しします。ガイドラインや東京ルールによって工事代は貸主側の負担を余儀なくされ、加えて工事代も上昇傾向、これらはダイレクトに利回りに影響します。そのような中、個人オーナーを中心に工事代の節約を目的としたDIYが一部で注目されています。

元々DIYとは「Do It Yourself」の略で、直訳は「自分自身で作ろう」、概念は「住まいと暮らしをよりよいものにするために、自らの手で快適な生活空間を創造すること」で、この考え方はイギリスで始まりました。イギリスでは築100年という建物な

あちこちに並び、新築物件は市場にあまり多くはありません。そのため若者達は古い物件を購入して自分流にアレンジします。このアレンジがDIYと言われるもので、アメリカや日本へと広まってきました。現在、日本でもあちこちにホームセンターがあり、壁紙、床材、ペンキ、また日曜道具はもちろん、プロが使用する道具まで何でも揃います。

入替工事の方法は概ね4パターンに分かれ、それぞれにメリットとデメリットがあります(下表)。

リフォーム工事は新築より手間を要し、仕上がりに差が出やすいものです。完了後だけを見ても工事の良し悪しは判らな

いところもあります。下地処理、クロスの張り方、排水関係や設備関係など隠れている箇所の工事も重要です。

「価格優先」「工事の質を優先」「煩わしさナシを優先」など、何を優先するかによって選ぶ方法が決まります。安くて、工事がよくて、面倒がない、すべてを望みたいところですが、なかなか現実はそうはいかないようです。

新築時もさることながらリフォーム工事も同様で、価格だけでなく工事の質と内容、商品性、効率性、耐久性、人気の設備、入居者のニーズなど、さまざまな要素を十分に考慮し決定することが最良の方法だと思います。

#### 入替工事 施工者の3つのコメント

##### 1. 管理会社に依頼

管理会社社員が必要工事箇所の提案をし、自社または提携の工事会社が施工します。効率や合理性を考え必要最小限、かつ募集に有効な工事内容を提案します。入替工事はただ単に原状回復するだけでなく、仕様や付帯設備も含め、常に競争力のある物件を目指し提案しなければなりません。このケースは前入居者との精算や新入居者の入居時期に対してもフレキシブルに対応できます。

##### 2. オーナーが直接工事会社に一式で依頼

退出後の室内を確認し、工事箇所を決め、価格や工事内容を調整後、オーナーが直接工事会社に発注します。1番目に比べ変更や追加工事がある場合など、打合せ、交渉、工事進行に時間を要することがあります。

##### 3. オーナーがクロスや床の貼替え、清掃、設備工事など、工事内容ごとに個別に直接業者に発注

退出後の室内を確認し、工事箇所を決め、価格や工事内容を調整後、オーナーが直接各工事会社に発注します。工事には順序が必要なため、段取りを充分考えて手配しなければなりません。各業者が入替工事に精通しているかどうかも重要です。各業者から完了報告の後、リフォーム全体の最終確認もオーナーがしなければならず、工事に関するさまざまな知識がオーナーに求められます。

##### 4. オーナーご自身で行う工事、いわゆるDIY

メリットはやはりコスト面。一番低く抑えられますが、その分オーナー自身の手間がかかります。賃貸経営に専従の方、手先が器用でDIYが好きな方には適しているかもしれません。手間隙以外のデメリットとしては、工事業者と疎遠になり、プロにしかできない工事が発生したときに受けてくれる会社がない不安があります。また新商品や流行などの情報が入らず、人気のない部屋になり、空室が長期化してしまうケースも考えられます。

## 売買物件のご案内

### 特選マンション(媒介)

都営新宿線「菊川」駅 徒歩2分

## ロイヤルステージ菊川

販売価格 **2,650**万円

管理費：11,300円/月 修繕積立金：6,800円/月



ペット可



買物至便



駅至便

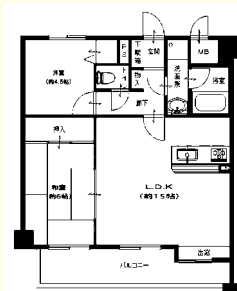


オートロック



室内内見可

物件概要 所在/墨田区菊川3丁目 構造/鉄筋コンクリート造8階建 所在階/3階 築年月/平成8年9月 土地権利/所有権  
施工会社/大都建設㈱ 総戸数/26戸 現況/空室 駐車場/空無 管理会社/㈱国土信和 管理方式/全部委託(通勤)



2LDK 専有面積/51.26㎡





皆様からの情報をお待ちしています！

## エアコンの選定基準

寒さとともにまたエアコンの活躍する時期がやってきました。

エアコンを設置する際には部屋の広さ、向き、窓の数と大きさ、キッチンがあるか等を基準に選びます。最も一般的なエアコンは壁掛けセパレートタイプで2.2、2.5、2.8、3.6、4.0、5.0キロの6種類があります。容量によってそれぞれ6～16畳程度の部屋に対応しています。これより大型のエアコンもありますが、集合住宅では概ね2.2～5.0キロの6種類で対応できます。選び方の基

準は、部屋の広さが6畳の場合、2.2キロを基本的には設置します。その部屋にキッチンがあり、西日が当たると2.5キロ（通常8畳程度に対応）又は2.8キロ（通常10畳程度に対応）を設置した方が望ましいでしょう。

「エアコンの効きが悪い」というクレームの多くは、広さ12畳くらいの部屋に2.2キロのエアコンが設置されている、要するに部屋の大きさとエアコンの容量が合っていない事が原因だそうです。このようにアンバランスな状態で長期間使用するとエアコ

ン自体が無理をしているわけですから、当然寿命も短くなります。



最近では量販店で販売している為、価格や機能性だけを優先して選んでしまう方も多く見受けられますが、設置する部屋の状況を充分把握した上で適した容量のものを選び、また購入後のアフターサービス等を確認することも大切です。

工事部 祖谷

## 交換時期



マンションの共用部分の諸設備には、メーカーにより取替の目安が決められています。設置状況や使用頻度により取替の時期は異なりますが、メンテナンス部では原則として「メーカーからの取替の目安」を基準に交換の提案をさせていただきます。もちろん機械ですので「当り外れ」や「使い方」「点検の仕方」「設置場所」により耐用年数は異なり、メーカーの基準より長く使える場合もありますが、その反対の場合もあります。

給水設備の場合、ポンプユニットは約10年、圧力タンクは約3年、その他の部品に関しては約3年～5年が目安になっており、同様に、エレベーターや消防設備も消耗品や本体取替の目安はありま

す。定期点検の際に異常が見つければ随時報告し、即交換ではなく、オーバーホール（分解して点検・整備する事）を提案させていただく場合もあります。

自動車などと同様に日々のメンテナンスをしっかりとっておけば、耐用年数を延ばせる場合もあります。きちんと保守点検を行い、状態を判断し早めの御提案をしてゆきたいと思います。

メンテナンス部 片寄

### 秋といえば浮かぶものランキング ベスト5…インターネットより

#### 第1位はやっぱり「食欲の秋」

秋刀魚・栗ご飯・なし・まつたけ…思い浮かべただけでお腹が…

#### 第2位は「読書の秋」

私も読書フリークで毎朝の通勤時間の必需品、月に5～6冊は読んでいます。

#### 第3位は「スポーツの秋」

今年ではオリンピックも開催されたので気持ちも盛り上がっていますし、走ってちよびり余分についてしまったお肉を落とそうかな??? ジョギングを日課にするのも健康的でいいですね。

#### 第4位は「行楽の秋」

爽やかな新緑の自然も好きですが、紅葉の中をドライブするのが私は大好きです。そして梨狩りに葡萄狩り、秘湯に立ち寄り湯できたら最高ですね!

#### 第5位は「芸術の秋」

先日金沢の21世紀美術館に行ってきたのですが、その大きさと面白さとかかわいさに感激しました。

秋と聞いただけでわくわくしてきます。皆さまも秋を楽しんで下さい。

システム管理部 佐川



## 姿勢

僕は人の姿勢や歩き方を自然と見てしまいます。姿勢で相手に与える印象が変わります。背筋がピンと伸びて胸を張って、視線は真っすぐ前を見る（伏目でも上目でも駄目です）。イメージは操り人形になって頭のとっぺんと両肩に糸が付いていて上から吊られている感じでしょうか。



以前、当社の女子社員に話したことがあります。「会社の中で君が一番姿勢がよくてよりキレイに見えるよ」と。（お世辞ではなくホントにそう思ったのです!）彼女は（たぶん）喜んでくれました。親に姿勢を注意されたことがあってそれから意識したそうです。「お母さん偉い!」と思いました。逆に猫背気味の社員について、「両肩を上げて～、今度は後ろにグッと持って行って～（背中に天使骨が出ている状態）、真下に下ろして～、頭から糸で吊るされている感じ～」と。

余計なお世話だと思われたかもしれませんが、ちょっと意識するだけで印象がもっと良くなるとどうしても彼女に言いたかったのです。

そういう僕自身も、もちろん姿勢は気にしています。僕はギックリ腰をやってしまっ以来、ものを拾う時も膝を屈伸して上半身は真っ直ぐのまま拾い、歩くのも腰に負担が掛からないように不自然なくらい直立の姿勢でした。そのせいで姿勢がよくなったのではないかと思っています。

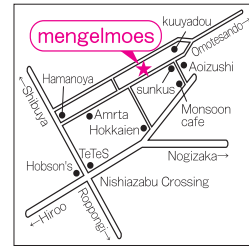
賃貸事業2部 芳賀

今回は「六本木」駅から徒歩10分、西麻布2丁目の水容苑ビル地下1階に佇むバー「mengelmoes (メングルムス)」をご紹介します。メングルムスとはオランダ語で「ごちゃまぜ・ミックス」という意味で老若男女、音楽もジャンルもミックスと



いう意味で付けられたそうです。看板が出ていないので一見入りづらそうです

が、思い切ってドアを開けると店長のさわやかな笑顔と、ジュークBOXから流れる懐かしい音楽、そして美味しいカクテルが待っています。中でもウオッカに生姜を漬けて作る辛口のモスコミュールは格別!! 大人の味です。価格もリーズナブルでビール500円、チャージはありません。お客さまがお店に来てくれたとき、閉まっているとお客さんが悲しむだろうと、休むことなく毎日オープンしているそうです。大人の隠れ家、mengelmoesに一度足を運んでみては如何でしょうか。



港区西麻布2丁目15-20 水容苑ビルB1  
電話：03-3498-5697  
営業時間：Open 365days (年中無休)  
月～土 20:00～29:00 日・祝 20:00～26:00  
ENTRANCE/FREE DRINK & FOODS/¥500～

## COLUMN COLUMN COLUMN

### 群馬のばあちゃん



国道20号「平川」の信号の先、右側にあるガソリンスタンドをうっかり通り過ぎてしまった。戻ろうか、次にしようか一瞬迷ったが、戻ることが嫌いな私は結局次のスタンドに入ることにした...

「満タンおねがいします!」「日光からの帰りですか?」「いや、片品からの帰りで、この先のドライブインで味噌を買って、それから家まで帰るんですよ」そのとき何故私はガソリンスタンドのお兄ちゃんに、味噌を買うことを伝えたのだろう。特に意図はなかったが、心の奥で味噌情報が欲しかったのかもしれない。

「味噌なら尾瀬市場の右から三軒目に、元気のいいおばちゃんがやっているお店がいいですよ。他にも手作りのものがあるからさ、どれも美味しいですよ!」スタンドを出ると早速私はその市場に向かった。市場には物産店が4軒と食堂があった。その店はどこ? とキョロキョロしていたら、ひとりのおばちゃんが目に入った。「味噌ありますか?」と尋ねてみたが、「あ、はい」と気のない返事。その左側の店にもうひとりのおばちゃん発見! 「味噌ありますか?」と言うと、「あるよ! あるよ! ばあちゃんが作ったうま

い味噌あるよ!」...「ここだ!」と確信した。顔はしわだらけ、そして赤みを帯びた頬つぺたを見ると、「農産物」+「手作り」=うまい、の方程式が見えた。この人が作っているのなら間違いない。

店内には、家族連れと思しき人たちが8人ほど食事をしていて。客のお父さんが「休日にここにきて昼ごはんを食べるのが楽しみで、となり町からそのためだけに来るんだよ」と私を見ながら自慢げに話した。「この店は午前中、それも早めに来ないとダメだよ、品物がなくなっちゃうからさ」とアドバイスももらった。

このおばあちゃん、私が買おうとするに必ず「味見してみて」と言う。「作ったものに自信はあるけど、味には好みがあるからさ」だそう。納得して買ってもらいたいのであろう。産地を偽ったり、誇大表示して売ったり、ましてや楽しんで売ることなど全く考えていない。職人の模範、商人の鑑だ。

唐辛子味噌を口にしてみた。予想通りの美味さだったが、やがて辛さが効いてきて「ひい〜」と言うと、おばあちゃんは「そんなに一度に食べたらいよいよ、これ一緒に食べて、ハハハッ」と、でっかいおに

ぎりを差し出してくれた。先程のお父さんは「キュウリも合うよ、食べるかい?」。なんともほのぼのした雰囲気、これも一種のスローライフ?

味噌、唐辛子味噌、玉ねぎの漬物を手に、代金を払おうとすると「全部で2千円でいいよ、ハハハッ」と言う。確か2,500円のはず? すべて手作り、労力はおばあちゃん自身、だから代金も気持ちで決めているようだ。「悪いね」と立ち去ろうとしたら、「これ一個持って行ってよ」と特大のキャベツ。「バイクだから積めないんだ」「そうか、ならこれ持っていきなよ」と500円とマジックで大きく書いてある袋に入ったラッキョウをくれた。「ありがとう、すまないね」、「いいよいいよ、ハハハッ」とおばあちゃん満面の笑み。

最初のスタンドに入り損ねたことからこの展開。出会いとは不思議なもので、何が幸いするか最後の最後までわからない。もし最初のスタンドに寄っていたら、あのおばあちゃんに出会うことはなかったのだろう。そしてあの味噌も一生口にすることはなかったのかもしれない。また別な季節におばあちゃんに会いに行ってみよう。