

SUDO NEWS

Vol. 31 2009年2月5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

2009年丑年も早ひと月が経ち、引越しのシーズンがやってきました。昨年も「SUDO NEWS」をご笑読いただきましてありがとうございました。本年も、新鮮ですこしご参考頂ける情報をご提供できますようスタッフ一同張り切って作成して行く所存です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

昨年をひと言で表すとしたらどのような言葉が適切でしょうか。みなさん意見が異なるところでしょう。金融危機、不況、解雇という類の言葉が年末マスコミに度々登場していました。そのため個人消費も大分冷え込んでいるとのことでしたが、実際休日にデパートや展覧会に出かけてみると、そこは人、人、人で大混雑、現実とのギャップを感じました。昨年の一文字は「変」が選ばれましたが、今年は良い方向に変化することを期待し、また、昨年の流行語「グー」と「アラフォー」、100年に一度の不況と言われている中、今年は好景気（グー）がアラウンドしてくることを望みます。

不動産運営は金銭だけでは解決できないことも多々あります。昨年何かと話題になったファンド系ですが、やはり現場を軽

視するマンション運営にはやや無理があったようです。短期的投資と賃貸管理業とは根本的に体質が異なります。それは「賃貸管理業はサービス業」の要素が強く、お客様（貸す人と借りる人）のニーズに応えることが最も優先されなければなりません。いずれにしても、企業というものは社員と会社が丸一となり、今現場で起きている出来事を直視し、何をすべきかを考え業務をしっかりと行っていくことが、いかに大切かを教えてくれた1年でした。

企業が経費を抑えたいとき、業種によって違いはあるものの、広告は真っ先に削減できる出費のひとつです。しかし売上げを考えると本末転倒の状況に陥ることも考えなくてはなりません。企業は客観的、主観的な目の両方をバランスよく保つ必要があり、そしてお客様、社員、会社という順番で考えることがよい結果をもたらすと考えます。

昨年秋、13ヶ月ぶりに賃貸住宅の着工数が増加に転じました。建築不況から脱する契機となる可能性があります。それは競争がより激しくなることをも意味し、既存管理物件を考えたとき、喜んでばかりは

いられません。競争が激しいとき、景気が芳しくないときほど、商品に対するユーザーの目は厳しくなります。そのような状況下での共同住宅は、普遍的なニーズを大原則とし、少子高齢化、ライフスタイルや価値観など、変化するニーズに対応することが必要です。また、ゲストハウス、サービスアパート、家具付マンション、ペットケア付マンション、ガレージハウスなど、コンセプトマンションへのニーズもさらに高まるでしょう。

過去を振り返るとき、本能的に人は悪いことより良いことを思い出すようです。しかしマスコミはどちらかというと、明るいニュースより暗いニュースを露出し、肯定的な出来事よりも否定的な言葉を多用するように見えます。確かに、充分働いた、満足した、安泰だという考えは時に悪い状況を作り出してしまいます。須藤建設も現状に甘んずることなく、常に程よい危機感を持ちながら業務を遂行してまいりたいと考えております。



目黒青葉台レジデンス

本年2月中旬に完成予定の目黒区青葉台3丁目所在「目黒青葉台レジデンス」をご紹介させていただきます。港区元麻布にアパートを所有されていたオーナー様が買換えて購入された土地に建築しました。東横線「中目黒」と「代官山」、田園都市線「池尻大橋」、井の頭線「神泉」、山手線「渋谷」と、4線5駅が徒歩圏内、フットワーク抜群です。

地域の需要と住む人のことを充分考え、部屋の「ベストプランは女性を想定すること」など、コンセプトをしっかりとさせたワンフロア1住戸、33㎡のゆったり1Kタイプ8戸。今ユーザーが求めている設備を限なく取り入れ、また、昨今注目されているセキュリティ関係設備、耐震性、プライバシーにも充分気を配りました。

このエリアは人気のあるエリアですが、その分競合物件の供給も多いため募集・反響に関して自信と不安が錯綜していました。しかし立地条件が良いため入居者募集看板を掲示する前から問い合わせが入り、また、他物件にはないワンランク上の設備と仕様にしたことにより、募集開始後3週間で全室申込みがありました。入居希望者も想定していたとおりの方々です。

オーナー様の要望とコンセプトに沿うよう、建物メンテナンスと入居者管理をきちんと対応してゆきたいと考えております。



▲外壁

近くを流れる目黒川

▲只今建設中です

共用設備／オートロック、BS・CS放送対応、Wセキュリティエレベーター、地上デジタル放送対応、宅配BOX、光ファイバー対応、防犯カメラ(3台)、自転車置場
専用設備／玄関Wロックディンプルキー、ドラム式洗濯乾燥機、カラーモニター付インターホン、浴室換気乾燥暖房機、エアコン、24H換気システム、システムキッチン(2口)、パソコン用デスク、フルオートバス(追焚機能付)、ペアガラス、シャワートイレ、床フローリング仕様



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～ 管理会社から見た賃貸物件（収益物件）の購入 ～

アパート、マンション、一戸建を投資（収益物件）として購入する場合、利回りを重要視するのは当然のことです。しかし、他にもいくつか重要事項があり、特に中古共同住宅の場合、重要事項と注意点が多岐にわたります。

「建物管理状態の確認」は特に重要です。中でもアプローチ、建物玄関、メールボックスは、それがだらしなかつたり汚れていたりすると、内覧者が室内を見る前に敬遠してしまいます。結果的に空室期間が長引きます。室内、いわゆる専有部分は入居者が管理するべきところなので、オーナーも管理会社も無断で立ち入ることはできないため、管理は入居者を信用する以外ありません。「建物は管理を買え」と言われるくらい建物メンテナンスは大事なポイントです。入居者は自分の居住している建物だからきれいにしておきたいと思っています。しかし共用部分（エントランス、廊下や階段）が汚れていると、汚してもいいものと勝手に判断してしまいます。清掃してきれいにしていけば、入居者はきれいに使い、ましてゴミを捨てたりしません。

次に「入居者層や入居態度」が重要です。これらを知りたい場合、ゴミ置場を見るのが有効です。ゴミの出し方は共同住宅の大事な基本的マナーのひとつです。また、現オーナーが管理に力を入れ

ているかどうか、管理会社がどのように対応しているかも合わせて見るができます。

その他、注意する点をいくつか挙げてみます。

購入の目的	明確にすることが大事です。値上がりを待って売却益を期待するのか、利回りを優先するのかを定める。
現在の所有者	現在の所有者が法人か個人か、また、どのくらいの期間所有しているかを確認する。
予定所有期間	短期か長期か、自分がどのくらいの期間所有する予定か。
築年数、構造規模、間取	空室リスクを考えると、これらを十分に検討しなければなりません。付近の需要と供給も把握しなければ、新築時は人気があっても古くなると空室が増えてしまうことが考えられます。
現契約賃料が適正か	現契約が賃料上昇期、安定期、下降期のいずれか。新規契約や更新時期に賃料値下げが考えられます。
エレベータの契約形態	POGかフルメンテナンスか。
滞納者やトラブルの有無	現在及び過去のトラブル内容を確認する。
近隣との関係	過去にトラブルはなかったか、また、現在の関係は良好か。
諸設備の耐用年数と契約形態	エアコン・給湯器など、買取かリースか。
配管などのメンテナンス	給排水管の洗浄を定期的に行っているか。見えない部分は特に注意が必要。
外装、防水工事の時期	新築時から定期的に行っているか、また、前回行ったのはいつか。

短期所有目的の所有者は、利回りを良くするためにやや無理をしている傾向がありますので、購入する際は注意が必要です。その無理とは「賃料を高く設定」「退室後きちんとリフォームしない」「メンテナンスや大規模修繕を先送りする」「共用部分の清掃を減らす」などです。

すこし角度を変えて考えた場合、古い物件を安く購入して再生させ資産価値と収支をアップさせる方法があります。築年数も経過して外観見た目もよくない物件でも、見えないところのメンテナンスがしっかりしていれば、大規模修繕等をして再生させることによって価値が上がる場合があります。

収益物件購入の際、チェック事項がたくさんありますが、すべて重要なことです。これらを怠ると購入後に、収支に大きな差が生まれ「こんなはずじゃなかった」ということになりかねません。事前に確認することがとても大切です。

売買物件のご案内

特選新築一戸建て（売主）

富士急伊豆川奈温泉別荘地 伊豆急行線「川奈」駅 徒歩16分 **販売価格 5,500万円**
【温泉・リビング床暖房・伊豆石、ヒノキ張りの浴室・内装ジョリパット仕上げ】



▲リビングからの眺望。相模湾に浮かぶ初島が見えます。



▲温泉に浸かりながら海が望めます。



▲外観（平成20年12月撮影）

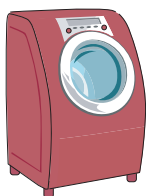
物件概要

所在／静岡県伊東市川奈 土地面積／598㎡（180.89坪） 建物面積／延床115.51㎡（34.9坪） 間取／4LDK 構造／木造2階建
 築年月／平成20年12月完成 土地権利／所有権 設備／公営水道・集中浄化槽・プロパンガス・温泉 管理費／51,534円（年額）



皆様からの情報をお待ちしています！

メーカーの修理対応可能期間



住宅の設備機器には一般的に「耐用年数」が設定されています。しかし、実際には使用の仕方や頻度、メンテナンスによって大分差が出る場合があります。また、いわゆる「当たり外れ」も存在するようです。

修理については、生産終了後7～9年を

目安とした「部品保有期間」がメーカーごとに設けられています。期間を過ぎた場合は、在庫がある場合に限り対応が可能です。同じ製品でも、不具合箇所によって修理対応の可否が変わってきます。特に、不具合が多く発生する部品は在庫が無くなりやすく、1ヶ月前に修理できても、今回は修理できないということがしばしば起こります。

また、昨今の様々な事情でメーカー自体

がなくなってしまうこともあります。その場合でも、すべて修理不可能となるわけではなく、修理を引き継いでくれる会社が現れる場合もあります。

設備機器を購入するときは、機能や耐用年数だけでなく、可能であれば部品保有期間を確認しておくことも経費削減のひとつの方法でしょう。

工事部 祖谷

大切な準備運動

仕事中、クルマで皇居周辺を走るとジョギングしている人をたくさん見かけます。3月に行われる東京マラソン大会への出走希望者が毎年増えている事からも分かるように、ジョギング人口が年々増えています。理由は、ジョギングによる有酸素運動はとても健康に良く、ダイエット効果もあり、道具も不要なのでお金がかからないから。これほど気軽に出来る運動は他にはないでしょう。

しかし、同時に怪我をする人も増えているそうです。その多くは急に身体を動かし筋肉痛や関節炎を起こしてしまい、

最悪の場合は靭帯やアキレス腱を断裂する事もあります。



ジョギングに限りませんが、どんなスポーツをするときでも必ずストレッチを行う事が大切。身体を軽くほぐすだけと思われがちなストレッチ、実は怪我防止の一番の方法で、プロのスポーツ選手は必ず実践しています。(ラジオ体操が最も有効なストレッチだそうです)

せっかく身体の為に行っている運動も、怪我をしたのでは本末転倒。初心者ランナーも熟練者も楽しいジョギングライフの為に、まずは膝の屈伸からスタートしましょう。

賃貸事業部 内藤

湯たんぽ

就寝時に蒲団の中が冷たく、足が冷えてなかなか眠れない時の味方「湯たんぽ」が、最近のエコブームで大人気。

自然な程よい温かさのためリラックスでき、寝付きも良くなるそうです。また、乾燥する電気毛布



などと違い皮膚にも優しく、筋肉の緊張を緩和し、血行不良予防にも役立ちます。灯油は不要、お湯を沸かして入れるだけなのでガス代や電気代が少しで済み、「環境にもお財布にも優しい」。湯たんぽは寝る時だけではなく、オフィスで足元が冷える時や、外出時、腰の冷えが気になる方、また、車の中でも活用できます。

実際に私も、購入したのですが、一人暮らしをしている身としては、心も体も温まる、そして電気代も節約できる力強い味方です。皆様も、是非試してみてくださいはいかがでしょうか。

総務部 田井

夜間対応

当社では、管理物件の夜間緊急時に備えて「24時間緊急対応」をしています。緊急性については個人それぞれの見解がありますが当社では、「水漏れ」「断水」「排水の詰まり」「鍵の紛失等で入室できない」、原則としてこの4種類に定義しています。緊急対応とは応急処置、一時対応のことで、さまざまな連絡が入りますが夜間のため対応には限界があり、部品が無い場合など、すべてのものがその場で復旧できるわけ

ではなく二次対応を含め翌日以降の対応になることもあります。

中には理不尽な要求をしてくる入居者もいます。一例ですが、「お湯がなくなった！明日受験なのに風邪をひいたらどうするんだ！」「エアコンが故障した、こんな部屋にいられない、ガス暖房か電気暖房器具を持ってきてくれ！」「給湯器が故障してお風呂に入れないのなら、ホテル代を出してくれ！」

入居者に対して不愉快な気持ちを与えずに対応していきたいと思いますが、緊急対応は、入居者の故意過失が原因

でない場合、オーナー様に費用をご負担いただくこととなりますので緊急必要性の判断が重要です。



その他、エレベータ・火災・満減水については24時間、警備会社とオンラインで繋ぎ、異常をいち早くキャッチし現場に向かえるよう対応している物件もあります。

これからも入居者とオーナー様に対して昼夜を問わず「迅速な対応」を心がけたいと思います。

メンテナンス部 片寄

「代々木公園」駅から徒歩4分、当社管理物件のオーナーの山崎様が経営されているCafe&Wineのお店「Dance」をご紹介します。隠れ家のような雰囲気の内店でフレンチやイタリアンを中心としたカジュアルな洋食が楽しめます。



ドアを開け、右手にワインショップ、左手にフラワーショップを通り抜けた奥がレストラン、画家マチスの「ダンス」という名画が大きく飾られています。

オーナー自ら買い付けるオーストラリア産のワインは、国内ではここでしか味わえないものもあり、200から300本を常備。

私たちを幸せな気分にさせてくれたオーナーお勧めの芳醇なワインに食欲をそそられ頂いたのは、スパニッシュオムレツ、キャベツとアンチョビのペペロンチーノ、エビのトマトクリーム（フェットチーネ）。デミグラスソースでいただく特製メンチカツは、ふわふわジュシーで感動しました。

目の前の代々木公園を散歩した後ワンちゃんと一緒にランチ、夜は友人と語りながらゆっくりお食事、ぜひ一度足を運んでみては如何でしょうか。

おすすめのオーストラリアワイン
"Tarra Warra Tin Cows Chardonnay" ▶
▼キャベツとアンチョビのペペロンチーノ



Dance

住所：渋谷区代々木5-64-4
電話：03-3468-3471

営業時間：

ランチ 11:30-15:00

(日曜、祝日は16:00まで)

カフェ 11:30-18:00

(日曜、祝日は16:00まで)

ワインバー 18:00-22:30

(日曜、祝日はお休み)

定休日：月曜日(祝日は営業)



COLUMN COLUMN COLUMN

大きな木

朝4時に起き、予約しておいた弁当をふたつ持ち、登り始めたのは夜明け前の6時。30分程歩くと右手の山あいには太陽が顔を覗かせた。それから15分、学校跡地を左にカーブした後の休憩所でおむすび弁当を口にした。2時間以上トロッコ道を延々と歩き、さらに険しい山道を2時間以上、そして…

まっすぐ伸びていなかったゆえに伐られず長年生きてきた幸運の木。「お前もわざわざ遠くからオレに会いに来たのか」と言わんばかりの堂々たる存在感、何千年も生きてきた風格、自然現象さえも太刀打ちできない力強さ。オーロラや大海を見ると己の小ささを実感するが、



縄文杉

この木には威圧感はなく、返って安堵感が私を包み、そして夢も膨んだ。

山道を登るにつれて呼吸が乱れ、太ももとふく

らはぎがはってきた。あと少し、もう少し、幾度となく休んだが、山登りの経験がなかった私でも、一度たりとも引き返す気にはならなかった。途中で出会った翁杉、運良く居合わせたガイドの話によると樹齢2,000年、次のガイドは樹齢2,500年と言う。しかし私にはその500年の差なんてどうでもよかった。縄文杉は専門家の見方により同じものでも樹齢2,500年～7,200年の大きな開きがあり、幹の中の空洞部分に対する考え方の違いでこれだけ年齢の差が出てしまうらしい。森の仕組みと歴史の情報は欲しくても、自分のペースで歩き、五感で感じるものを大事にしたかったので、私はガイドを付ける気にはならなかった。

屋久島の森はアドベンチャー&ワンダーランド、そしてコケの芸術。縄文杉を目指す前日、足慣らしに歩いた白谷雲水郷はまるで童話の世界。数千年生きている木、蔓がねじり鉢巻のようにからみついた大木、再生木、屋久シカに屋久サルも…。水が澄み、空気が澄み、



ゴミひとつ落ちていない神聖な場所。

縄文時代を想像し数千年の力をもらい下山、途中で湧き出た水を口にすると元気が出た。しかし、1時間くらい歩くと膝が痛み出す。縄文パワーは心に沁み込んだものの、体にはすぐに効き目がなかった。単に私の体力の問題か…。2つ目のお弁当を終わらせた後、急な山道を下りきり、元のトロッコ道に出たころは足の痛みも消え、それからは快調に歩くことが出来た。途中で汲んできたペットボトルの中の湧き水に木漏れ日が差し込み、キラキラ輝いていた。トンネルを抜け出発地点の建物が見えてきたとき、経験したことのない満足感が汗と一緒に噴き出した。

ウィルソン株は、中に入ると10畳ほどの、ちょっとしたリビングルームの広さ。見上げると、自然が創ったハート型の天窓に感動、ずっとこの形が変わらないで欲しいと願った。映像でも、写真を何百枚見せてもこの感動は伝えきれないだろう。往復10時間の道のり、縄文杉は私の心をとてつもなく大きくしてくれた。