

# SUDO NEWS

Vol. 32 2009年4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

新緑の季節、春の SUDO NEWS です。移動のシーズンが終わり賃貸業界関係者は一息ついていることでしょう。まもなく5月のゴールデンウィークですが、更に今年は9月にも大型連休があるようです。

私が毎朝聴いているラジオ番組の中に「THINK GREEN, GROW GREEN」というコーナーがあります。緑が失われつつある現実を知り、自然と共存するため木々や植物を大切に地球の緑を守ろう。つまり人は原点に帰って人にも自然にも優しくなろうということと私は捉え聴いています。さわやかな若葉の頃にはこの言葉を特に大事に思います。5月4日はみどりの日ですが、その日に限らず「いつも緑を大切に!」と願っています。

我々は無意識の内に植物に対し信頼出来て安全であると認識しているそうです。確かに植物を見るとほっとする気持ちになり、ストレスも解消されます。また、「緑」は安心と癒しを表すバランスのとれた色でもあるそうです。アパートやマンションの入居者も植物や花があると癒されます。水撒きや剪定に手間と費用がかかりますが、植物を育てながら建物を維持保全してゆくと

いう共通意識が関係者全体に浸透します。居住用の建物をバランスよく維持運営してゆくために「緑」は不可欠なようです。

ところで、一部マスコミの記事にもあるように、1月から4月までの今年の引越シーズンは景気の影響により契約数が少ないと予想していました。しかし当社においては例年とあまり変わらない結果が出ました。その理由として3つのことが考えられます。1. 当然ですが引越の理由は「仕事や学校の関係」「家族構成の変化」2. 引越シーズンは比較的都心より郊外に顕著に表れる。(当社は都心から郊外まで取り扱っています) 3. 経済的な理由で、賃料を下げるための引越や実家に戻るなどの移動もあったため。

賃貸物件から賃貸物件へ引越をする場合、ほとんどが同等賃料かややアップするのが一般的です。賃料を下げるということは、同地域の場合「今より狭くなるか古くなるか」、または都心から郊外へ(賃料が低い地域か不便なところ)に引越をする必要があります。理屈では分かっているても実際には今より悪条件の物件に移るのにはかなりの勇気と割切った考えが必要です。

いずれにしても、引越が少ないことは貸

す側にとってマイナスだけではなく、「空室期間がない」「入替時のリフォーム費用がかからない」などプラス面も数多くあります。特に現在のように賃料アップを計れない場合はなおさらで、これは管理会社にとっても同様のことが言えます。

これからしばらくは、賃貸業界の先が読みづらい状況が予想されており、地域差はあるものの賃貸物件が供給過剰とも言われています。賃貸事業に限らず、何事もフレキシブルな姿勢は重要ですが、苦しさ紛れの安易な対応は一時凌ぎに過ぎませんので、こういう時ほど基本が大事、賃貸事業の長期安定経営には入居者管理と建物管理、つまりソフト面ハード面において一貫したコンセプトが大切と考えます。

1982年春に設立した須藤建設、お蔭様で今年4月8日に丸27年が経過しました。28期目も、新緑の中を流れる春風のようなさわやかな気持ちで、常に初心を忘れることなく、コツコツと業務を遂行して参りたいと考えております。



## グリーンヴィラいずみ野

今年3月下旬、横浜市泉区に完成した新築アパート「グリーンヴィラいずみ野」をご紹介します。当社不動産部が、収益物件を探されていたオーナー様のアパート経営に対する希望を伺い、物件の資産性を検討していただいたうえでご購入いただきました。

横浜駅から相鉄いずみ野線で22分、「いずみ野」駅より徒歩9分、「いずみ中央」駅より徒歩15分。木造2階建1Kタイプ8戸。オーナー様の希望もあり建物外観は街並みに合うようシンプルに、且つシングルタイプ向けにモダンに仕上げました。全戸東南向きで日当たり良好、付近にはテニスコートや公園があり、休日にジョギングや散歩を

楽しむには最適なロケーション。また、いずみ中央駅に向かう途中に区役所や公会堂もあり生活に便利です。

オーナー様のご希望に合わせて選べる3種類の管理システム「トラスト・マネジメントシステム」の中から「滞納保証システム」をお選びいただきました。

2部責任者  
芳賀 誠

「オーナー様が安心してできるよう、また、入居者の方には快適にお住まいいただけるよう、きちんと管理してゆきたいと思います。」



建物外観



近くのテニスコート



いずみ野駅前



明るい室内

所在地: 横浜市泉区和泉町5268-8  
構造規模: 木造2階建  
共用設備: CATV、地上デジタル放送  
専用設備: TVモニター付インターホン、  
ダブルロック、冷暖房、ガスコンロ  
仕様: 全床フローリング、室内洗濯機  
置場、クロゼット付



## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情～貸家の経営～

貸家は持主が住んでいた家を賃貸するケースがほとんどでしたが、ここ数年、最初から賃貸物件として一戸建を建てるケースが増えています。その理由は、普通借家契約では、期間限定特約を設けても実際に解約できるかどうか不安でしたが、定期借家契約ができたことで一定期間安心して賃貸できるようになったこと。また、最近ハウスメーカーも貸家経営を推奨しています。

一戸建は「借りる」というより「買う」という発想があったため貸家の供給は需要に比べ少ない状況でした。一戸建に住むためには購入するしかなかったのです。実際にデータを見てみても、一戸建の供給戸数は全賃貸物件の1～2%程度で、貸家は共同住宅より空室率も低いです。一戸建に限りませんが、価値観の変化と雇用不安により住宅ローンを避けたいと考える賃貸派が増加している事実もあり、買わずに借りる家がより脚光を浴びてきたわけです。

借りる側から見た貸家のメリットは①転勤や家族構成、収入に合わせて移ることができる②地価が下がっても損失がでないこと③騒音問題がない④庭がある⑤ペットが

飼える⑥ガレージがあるなども魅力です。家族が多い場合は同家賃であれば共同住宅より貸家を求める方が多いと思われます。

貸す側から見た貸家のメリットは①プランニングや建築が比較的容易②狭い敷地や変形敷地でも建築が可能③法律・規制や指導要綱も少ない④毎月のメンテナンス費用が不要⑤入居者からのクレームやトラブルが少ない⑥財産分与が行いやすく共同住宅に比べ売却も容易⑦最寄駅から多少遠くても需要が期待でき子供の学校の関係で長く住むことも予測できます。さらに、更地や駐車場に居住用建物を建てれば固定資産税や都市計画税、相続税評価額など税金面でもメリットがあります。共同住宅では売却したい時や相続が発生しそうな時など、かなりの時間と労力を要しますが一戸建を定期借家契約で賃貸すれば臨機応変な対応が可能です。

貸家経営のデメリットとしては概ね3つ。①面積が大きいいため入替時のリフォーム費用が高額②樹木の剪定費用がかかる③高額家賃のため、空き家になったときのリスク（収入面）が大きいなど。

貸家を建てる際、注意しなければならない点があります。その地域に一戸建の需要があるかどうかを最も大切です。次に、住む家族を想定する（ターゲット）。ファミリーは環境を重視しますので近隣に幼稚園や学校、公園、役所、スーパーマーケットなどの有無もポイント。付帯設備もシングルタイプとは異なります。内外装については、ある程度コンセプトは必要ですが懲りすぎるのは賃貸に向きません。特に外装は地域にマッチしていなければなりません。オーナーの家族や親戚が、将来貸家に住む可能性を予想しておくことも必要です。普通借家契約で貸すか定期借家契約で貸すかは成約に影響します。

賃貸経営を行うには何よりも市場調査や将来の予測が不可欠になります。特に一戸建はリスク分散ができないため、プランニングはリスク分散が出来る共同住宅以上に重要です。地価が高いところでは保有及び投資コストに対して効果（収入）が見合わないケースもありますが、銀行金利や他の投資対象、税金対策まで十分に検討し貸家経営を計画する必要があります。

## 売買物件のご案内

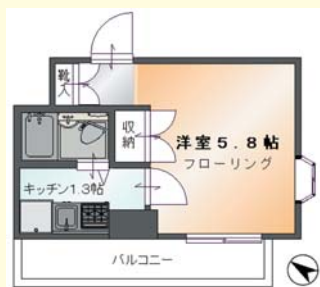
### 特選マンション

#### カーサ浦和

京浜東北線「浦和」駅 徒歩6分

確定利回  
10.1%

月額64,000円  
にて賃貸中!!



#### 物件概要

所在／さいたま市浦和区仲町1  
専有面積／18.03㎡ 間取／1K 所在階／6階 築年月／H4年11月 土地権利／所有権  
管理形態／全部委託（日勤）  
管理費／6,880円 修繕積立金／3,460円 引渡／相談

販売価格 **760万円**

#### インペリアル南麻布サテライト

日比谷線「広尾」駅／南北線「白金高輪」駅 徒歩12分

事務所使用可



#### 物件概要

所在／港区南麻布4 専有面積／15.9㎡ 間取／1R 所在階／3階  
築年月／H7年2月 土地権利／賃借権 管理形態／全部委託（常駐）  
管理費／12,700円 修繕積立金／1,790円 給湯基本料／1,500円  
地代／2,174円 現況／空室

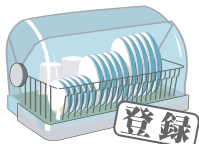
販売価格 **1,370万円**





皆様からの情報をお待ちしています！

## 長期使用製品安全点検制度



ガス、石油、電気を  
使用する設置式タイ  
プの設備機器が長期  
間安全に使用できる  
ように、平成 21 年 4 月 1 日以降に製造又  
は輸入された製品が対象となる「**長期使  
用製品安全点検制度**」が開始されました。  
①屋内式ガス瞬間湯沸器②屋内式風呂釜  
③石油給湯器④石油風呂釜⑤ FF 式石油温  
風暖房機⑥ビルトイン式電気食器洗機⑦浴  
室用電気乾燥機が対象。

所有者がメーカーや輸入業者に「ユー  
ザー登録」する義務があり、「点検」や「リ  
コール」の際に通知が届きます。賃貸住宅  
は貸主にその義務があり、これを怠って重  
大事故が発生した場合、貸主はその責任を  
問われることもあります。

製品に同梱されている所有者票に必要事  
項を記入し投函するか、販売店を通じて「**登  
録**」します。対象製品には「**法定点検期間**」が  
明記されており、メーカーや業者から送られ  
てくる「**点検通知書**」に沿って「**点検**」を依頼

します。この点検費用(保証期間に関係なく)  
は所有者負担です。尚、中古物件の購入や  
引越の際など、登録情報に変更が生じた場  
合は「**新所有者**」が手続きをしなければなり  
ません。平成 21 年 4 月 1 日以前の製品も点  
検することは可能ですが、その方法はメー  
カーのホームページ等にてご確認ください。

点検通知が届くことなく突然点検業者  
が訪問してくることはありませんので、その  
類の営業には充分ご注意ください。

工事部 西條

## 快眠ノススメ

「春眠暁を覚えず」と先人が詠ったよ  
うに、目覚し時計の音は断ち切っても朝  
のやわらかく温かな日差しに、睡魔の誘  
惑は断ち切れない自分がいます。私が朝  
弱いのはもう一つ原因があり、それは  
眠りが浅く質の良い睡眠が取れないこと。

そこで、快眠のための行動や環境づ  
くりを調べてみました。ぬるめのお湯  
で入浴、寝室は適温に保っておく(例;  
夏なら 25℃前後。冬は 15℃前後)、あ  
とはとにかくリラックス。パソコンやテ

レビ、ゲーム、  
勉強など、就寝  
前に脳を使うこ  
とは避けた方が  
よいそうです。



適度なストレッチは有効ですが激しい  
運動は NG。また、「寝酒」、いわゆる  
睡眠薬代わりのお酒は良くないようで  
す。寝付きはよくなりますが、喉が渴  
いたりトイレに行きたくなったり、必然  
的に起きてしまいます。香りや音楽を  
用いるのも有効的だそうです。今はア  
ロマオイルやアロマキャンドル、癒し  
の音楽も簡単に手に入ります。是非試  
してみたい方がでしょう。

不動産部 前田

## 防 犯

私が住んでいるマンションはオート  
ロックではないので、時々知らない人  
が玄関チャイムを鳴らします。「〇〇で  
す。」「どちらの〇〇さんですか?」「…」

と会社名や団体名を名乗  
らない勧誘。「手渡しで  
防犯のお知らせを配布  
しているので開けて下さ  
い。」という男性。「お布  
団買いませんか」という  
営業。そういう時、「結  
構です」と私は即インターホンを切る  
のですが、同居の妹は直ぐに玄関を開  
けてしまうのでひやひやします。

都会にはいろいろな人がいます。初  
めて一人暮らしをされる方は、一人暮  
らしの先輩に話を聞いたり、「初めて  
の一人暮らし」の本を読んだり、私ど  
も管理会社のスタッフにアドバイスを  
求めたりして、安心して生活してい  
たきたいと思います。

システム管理部 佐川



## 工事代の負担

ある物件の解約精算の際にこんなこと  
がありました。

解約立会いの数日後、元入居者より「工  
事見積りは出ましたか」と連絡あり。「恐  
れ入りますがもう少しお待ちください。  
それから、玄関ドア枠にドアガード(玄  
関ドア内側の U 字型金属バー)を出した  
ままドアを閉めて出来たキズがありました  
ので、負担項目に入れさせていただきます。」と返答。

すると元入居者「そんなキズを付けた  
記憶はない。そもそもキズが付く可能性  
があったのなら、その旨を契約時に説明  
し、注意書きを張り、傷が付かないよう  
に保護しておくべきだ。それを怠ったこ  
とが原因だから、仮に私がキズを付けた  
としても修理代を負担する義務はない」と反論。「しかし、ドアガードはドアの内  
側に納まっていますので、故意過失は別  
ですが、ご自身で動かさない限り勝手に  
動くことはないです。金属がドア枠にぶ  
つかれば傷がつくことは容易に想像でき

ますよね」と説明。「全く想像できません、  
そちらの注意喚起不足です」との返答。

「フローリングに硬い物を落とすとキズ  
が付きます」「ジュタンに醤油をこぼす  
とシミになる恐れがあります」「給湯温度  
は火傷しないように設定してください」「台  
風が来たら雨が吹き込まないよう窓を閉  
めてください」というような説明  
や注意書きが、この方には必  
要なのでしょうか。精算合意  
は遥か彼方ようです。

賃貸事業1部 佐藤



日比谷線「広尾」駅から徒歩2分足らず、コンクリート打ち放しのモダンな建物 HIROO 23の2階に先日オープン、デザイナー集団が手掛けた新コンセプトのMADARA CAFE (マダラ カフェ)をご紹介します。

建物左側の階段を上ると、真っ白な壁と吹き抜けの中庭を囲むように全面ガラス張りの大きな窓が印象的。すこし現実から離れ

た空間は、ソファスペース、展示スペース、ダイニングスペースに分かれており、単なるカフェに留まらず、定期的にアートギャラリーや展示会を実施し、「食・情報・斑なデザインアートの発信場所」を目指しているそうです。

食事はフレンチをベースにしたメニュー、カクテルやワインも豊富で夜は気軽に飲めるバータイムに。また、デンマーク産の紅茶にシフォンケーキ、自家製アイスクリームなどデザートも多彩です。

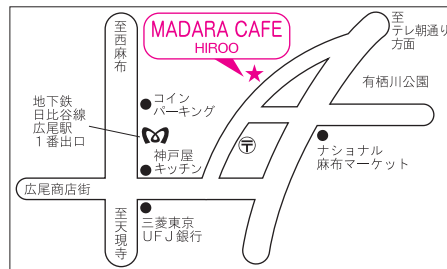
国際色豊かな街「広尾」。そしていつも違った顔を見せるマダラカフェで、絵を鑑賞しながら食事をしたり、有栖川公園を散歩した後にくつろいだり、足を運んでみてはいかがでしょうか。

素材にこだわったシェフの料理に、ソムリエおすすめのワインがよく合う



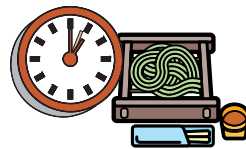
★ ★ ★  
MADARA CAFE  
HIROO

住所：港区南麻布5-14-14  
Hiroo23-2F  
電話：03-6459-3549  
営業時間（年中無休）：  
11:00-23:00  
[ランチ、ディナー/  
21:00～バータイム]



## COLUMN COLUMN COLUMN

### こだわり



「かき揚げ」「板わさ」「だし巻き卵」にお鮎子一本。へにもり蕎麦一枚。蕎麦屋はその昔から食堂の元祖であり、酒呑みの原点でもある。今では「蕎麦屋で一杯」は粋な飲み方。

「三たて」とは「挽きたて」「打ちたて」「茹でたて」、これに「摘みたて」が加わると「四たて」という。最初に何もつけずにそばを一本、次に蕎麦にワサビをのせて数本すすり、それから蕎麦をつゆに3分の1程つけて一気にすすり、休まず食べきる。私は蕎麦についてさほど知識は無く、そば食いとは言えず単なる「そば好き」。

数年前の秋の日、長野の有名な「そば屋」を目指し4人で車を走らせた。その店の昼のオーダーストップは13時ということは知っていたし、時間内に到着できるものと確信していた。ある場所までは…。そのそば屋は山奥にあり、地図にもナビにも出ていないような細い道を通らなければならない。その最後の細い道に入るところが分からず…結局道に迷ってしまったのです。

着いたのが13:05、店に駆け込み「まだいいですか?」、当然「いいですよ!」という答えが返ってくると思込んでいたところ、「すみません、終了しました」素っ気無い返事。「このそばを食べたくて、東京から来たんですけど…」自分でもいやらしいとは思ったけれど、空腹と欲望がプライドを上回り一言出てしまった。仕事なら更に粘るところが、考えてみれば一度の昼食に過ぎない。大人気ないことはやめて「わかりました」と言って店を後にした。

4人とも朝からずっと蕎麦腹、それを急にラーメンやヤキソバには変えられない。(誤解がないように付け加えておきますが、私は麺好きで普段はラーメンもヤキソバもうどんもスパゲッティもよく口にします。)

「どうする?」こういう時は一人でも反対者が出ると、そばに対するモチベーションは極端に下がるが、幸いにもみんなポジティブな人間だった。「戸隠に行こう!」…私が言った。

地図を見ると30～40分かかる。自分が言い出したものの、それまで空腹を保てるか心配だったが、どうにか目的地に到着。何軒ものそば屋が建ち並んでいた。どこに入ろうかとすこし迷いながら一番地味な構えの店に入ってみた。舞茸の天ぷらととり蕎麦をオーダー。「うまいほうだね」そこそこ満足していたが「せっかくここまで来たのだから」と食に食欲な4人はもう一軒、次に一番立派な店構えのところへ。同じく舞茸の天ぷらととり蕎麦を口ににする。2軒とも合格点。みやげ屋でそば策を買い帰途に着いた。

蕎麦好きが転じ、サラリーマンから蕎麦屋を始める人もいますが、私は全くそういうタイプではないので、これからもうずっと食べる側に徹したいと思います。コシのある十割の中太麺に辛めのつゆ、ワサビとネギは入れずに、蕎麦を半分つゆにつけて一気にすすり。最後にワサビとネギをつゆに入れ蕎麦湯で割って吞む。これが私の?いや、そば好きのマニュアルです。

SUDO NEWS Vol.32 2009年4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

5月の第2日曜が「母の日」で6月の第3日曜が「父の日」ですが、母の日の方に感謝度が高いように思われるのですが…。7月の第4日曜を「両親の日」にするという案はいかがでしょうか。 編集後記