

# SUDO NEWS

Vol. 35 2010年2月1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  
早一ヶ月  
が経ちま  
した。2010  
年もよい  
お正月を過ごされたことと存じます。一年を通して一番寒い時期ですが、風邪などひかないようご自愛ください。

我々12人に一人が年女年男になる筈ですが、平均で見ると人口比率約1,000万人。平成22年生まれの実雄と虎子の数はどう変化するのでしょうか。

さて、総務省が発表した統計によると平成20年10月1日時点の住宅数は5,759万戸で、5年前に比べ6.9%増加。一方で、人が住まない空き家の数が756万戸で5年前に比べ14.5%増加。住宅全体に占める空き家率も13.1%と過去最高を更新。人口の都市流出に悩む地方を中心に使われない家が増えているそうです。また、総世帯数は、単身化や核家族化が進み4,999万世帯となり、5年前に比べ5.8%増加。この状況を総務省は、世帯の増加より住宅の戸数の増えの方が大きく、その分空き家が生まれていると分析しています。

要するに、住宅を探している人の数は減ってはいないけれど、住宅の供給が増えているということです。いずれにしても需要と供給のバランスが損なわれているため競争の激化は避けられません。よって賃貸条件の上昇はもうしばらく見込めないかと予想します。

管理業務の複雑化、高度化が急速に進んでいます。その要因は、第一に専用部分及び共用部分の付帯設備の充実(増加)、その他の理由として自己中心的な入居者の増加、自己責任の転嫁、ルールや法律に対する誤った解釈、消費者の過剰保護、最低限の日常生活に必要な作業をしない入居者の増加などです。必然的に設備の故障やトラブル、入居者からのクレームが増えます。さらに要望やクレーム内容も以前に比べかなり多様化しています。

社会問題化した後の行政指導や新たな法律による重要事項説明義務も増えており、消費者契約法と賃貸借契約等の契約の自由との関係も、特に関西地方を中心に話題を振りまいております。

見方を変えた場合、借主(消費者)が賃貸借契約時に説明を受ける重要事項説

明書(アスベスト、耐震関係、抵当権、短期賃貸借制度の廃止、他)、賃貸借契約書、東京ルール、管理規約、使用細則、緊急センター、保証人代行制度、集金代行制度、損害保険申込書等、これらをすべて理解するのは至難の業でしょう。そしてそれらにトラブルが生じたときの責任の所在が問題になります。

供給過剰は空室を増やし、空期間を長期化させてしまいます。また、リストラや景気の影響によって滞納者が増えることを懸念されるオーナー様がいらっしゃいます。当社では滞納の不安や、忙しさのため毎月月初に入金確認ができないオーナー様に対して、「トラスト・マネジメントシステム」の中から集金代行(滞納保証付)システムをご提案させていただいております。これは借主のうっかりミスによる未納やお金が不足して払えない場合、当社が借主の家賃を立て替えて、毎月決まった日にオーナー様の口座にお支払いするシステムです。詳細はいつでも遠慮なく弊社担当にご連絡ください。

須藤建設と SUDO NEWS、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

## Charm SHIROKANE (シャルム白金)

平成21年1月港区白金に完成した地上3階建賃貸マンション。25.13㎡～27.68㎡の1Kタイプ13戸、全室南向き。1Fは約3mの天井高、ロフトとスポット照明がお洒落を演出。また、フロアによってフローリングの色を変えるなど遊び心も取り入れています。外観はダークグリーン&オフホワイトのモザイクタイル貼とコンクリート打ち放しが絡み合ったモダンな仕上がり。

東京メトロ南北線「白金高輪」駅から徒歩7分、日比谷線「広尾」駅から徒歩15分、リーズナブルな買い物ができる白金商店街まで歩いて2分の静かな環境。再開発された白金アエルシティの街並みと庶民的な街並みが融合する魅力的な街「白金」

は近年、北里通りにおしゃれな飲食店が多数オープンし賑わっています。また、北里研究所病院、都立広尾病院が徒歩圏内にあり医療施設も充実しています。

ポテンシャルが高い「シャルム白金」、新築から1年経ちますがずっと満室で稼動しております。これからも入居者が日々快適に過ごせるようソフト面ハード面共、きちんと管理してゆきたいと思えます。



▲外観(昼・夜)



▲エントランス ▼室内 ▼キッチン ▲室内

共用設備：オートロック、エレベータ、宅配ボックス、CATV(地上デジタル対応)、光ファイバー、防犯カメラ、駐輪場  
専用設備：ダブルロック、オートストップ型給湯器、カラーモニターインターホン、システムキッチン(二口ガスコンロ付)、浴室暖房乾燥機、冷暖房、シャワートイレ、スポットライト(1F)  
室内仕様：1階ロフト付、セパレート型バストイレ、床フローリング、室内洗濯機置場



**HOTLINE** 市場と最近の動向

**最近の賃貸事情 ~ 2009年度上半期の賃貸事情 ~**

今回は本年度上半期(2009年4月~9月)の賃貸事情を振り返ってみます。

まずは『住まい探しのきっかけは?』(グラフ①参照)より、1位は契約更新で18.9%、2位は就職・転職で17.2%、以下結婚が16.8%、転勤が13.0%と続きます。これを間取り別に見るとシングルの方1位も契約更新で23.5%、約4人に1人は更新時期に引越れを考えていることとなります。カップルの場合1位は昨年同様結婚で44.2%、ファミリーの1位は就職・転職の23.9%で前回1位だった転勤は3位に下がっています。全体的に見て転職により住まいを変える人が増加傾向にあり、景気動向と共に当分はこの流れが続くようです。当社の解約理由の集計を見ても、概ね上記と同様の結果が出ております。全体的には就職・転職・結婚など、引越を要する場合が約7割を占めています。

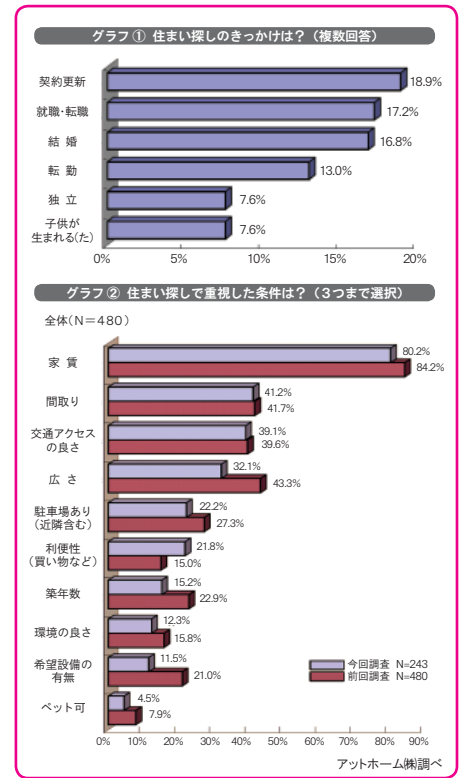
次に『住まい探して重視した条件は?』(グラフ②参照)より、1位は家賃で80.2%、以下間取り、交通アクセス、広さと続きます。間取り別に比較すると、シングルタイプでは広さの重視度、ファミリータイプでは駐車場ありの重視度、カップルタイプでは築年数の重視度が低下しており、家賃重視のため条件面を我慢する方が増えています。転職やリストラ、給料減額などの環境の変化が原因と考えられます。

続いて賃料改定について見ていきましょう。東京23区の賃料改定率は9月までの約1年間で低額賃料帯(20万円未満)は約▲2%、高額賃料帯(20万円以上)は約▲8%。高額賃料帯ほどではないが、低額賃料帯においても賃料下落は続いている状況です。23区の中でも千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5区は低額賃料帯で▲2.9%、高額賃料帯で▲8.5%と他の区に比べ下落率が顕著になっています。

最後にオフィスビルの空室状況です。11月の都心5区の空室率は7.98%で前月より0.22%増えて空室率増加が続いています。特に新築ビルの空室率は21.50%。これはオフィス縮小の動きがまだ続いていることが要因で、今後しばらく新規供給量は減少するものの、まだまだ厳しい状況が続くと思われます。事務所ビル(100坪以上)の平均坪単価は2008年12月の22,186円をピークに2009年11月末は19,306円と▲2,880円となっています。

昨年より高額賃料の物件やオフィス物件を中心に競争率が激化していましたが、その影響が低額賃料帯にまで波及しているのが現状となっています。ここ数ヶ月は賃貸の供給数は減っています。しかしそれ以上に需要の伸び悩みにより競争が激化することが予想できます。

厳しい状況が続きますが少しでも早く成約させる為に、地域と物件の特性及び需給関係、入居者ニーズを把握した上で、「募集条件の見直し」「設備や間取り変更の提案」「セキュリティ関係」等、物件毎にそれぞれ見合った提案をさせていただき、競争力を高めたいと考えております。



**売買物件のご案内**

特選マンション

**江古田第二ローヤルコーポA棟**

都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩7分

物件概要

所在/練馬区豊玉北2 間取/2DK 専有面積/38.83㎡ 築年月/S51年6月 土地権利/所有権 所在階/3階 総戸数/48戸 管理形態/全部委託(日勤) 管理費/5,000円 修繕積立金/10,000円 現況/賃貸中 引渡/相談



**オーナーチェンジ**

確定表面利回り **7.15%**  
月額賃料90,000円 管理費3,000円

光ファイバー・地デジ対応済  
平成14年 大規模修繕工事済

販売価格 **1,560万円(税込)**



皆様からの情報をお待ちしています！

## 内窓増設

マンション生活の悩み項目として『騒音』と『結露』があります。

「騒音」の多くは、窓からの出入りで、主な騒音・環境の例は下記の通りです。人は騒音の数値が現在より 10 dB 下がると半減したと感じるそうです。

40～60dB	日常の騒音範囲
60～80dB	街頭程度の騒音(うるさい)
80～100dB	幹線道路の交差点・地下鉄車内程度の騒音(極めてうるさい)
100dB 以上	電車のガード下・車両の警笛程度の騒音(聴力機能に障害)

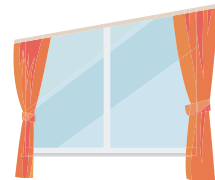
一般的に防音対策には、二重サッシ、ペアサッシ、ペアガラスが効果的ですが、これらは外気と内気の温度差が原因で発生する冬の「結露」にも効果的です。また、ガラス1枚のサッシの場合、直接外気と接しているため室内の空気も冷やされてしまい、暖房も効きづらくなってしまいます。

この「防音」と「結露」を解消し、「暖房効率」を高めるためには「内窓」を設置することも効果的です。気密性がよくなり空気層も増やし騒音数値を著しく下げることがで

き、また、結露を抑えてカビによる健康面の不安も軽減できます。空調効率も良くなるので『省エネ&エコ』になります。最近では簡易的に取付け可能な製品もサッシメーカーから発売されています。

当工事部も十分に検討した上で、積極的に提案させて頂こうと考えております。

工事部 山口



## カラーコーディネート



先日、インターネットで物件を検索していた時、一目ぼれした物件があったのでご紹介いたします。

この物件、駅から徒歩 20 分、築 26 年と、条件的には魅力があるとは言えない物件でしたが、とにかく内装が素敵なのです。お洒落な対面型システムキッチンに、全体の壁や収納スペースの色が、白と、薄い黄色で統一されていて、明るくとても心地よい部屋に見えました。西欧の家ではよく、壁を薄いピンクにしたり、黄色にしたり、水色にしたりしているのを見ますが、日本ではとても珍しいと思いました。

色には様々な作用があり、寒色系の部屋

より暖色系の部屋の方が体感温度は2度高く感じるそうです。また、寒色系より暖色系の部屋の方が、時が経つのが長く感じるそうです。家具なども重さ、軽さ、大きさ、距離感覚なども色によって異なります。カラーコーディネートされた素敵な物件に住めたら、家事一つ一つがとても楽しくなるような気がして、ワクワクしてしまいました。

システム管理部 佐川

## 凧揚げ

新年から早1ヶ月が過ぎましたが、「みなさま明けましておめでとうございます」お正月といえば「おせち料理」「お年玉」など、それぞれ思いつくものがあるかと思いますが、私は「凧揚げ」が真っ先に思い浮かびます。子供の頃、お正月には毎年自宅

近くの河川敷で友達と凧揚げをして遊んでいました。幼心のためこのまま空を飛んでしまうのではないかと思いいらハラしながら凧を揚げていたのを思い出します。

凧揚げの歴史はとても古く千年以上も前に中国から伝えられたと言われております。当初は凧の揚がり具合で吉凶を判断する宗教的な占いなどで使われ、江戸時代になって和紙の普及と共に子供の遊びとして広まったそうです。しかし最近ではお正月に凧揚げをする子供は少なくなっています。なんだか寂しい気もしますが、わざわざ寒い所に出て遊ばなくても今は家の中で楽しめるゲームがたくさんあるからでしょうか…。将来子供と一緒に正月には絶対凧揚げをしたいと思っています。

賃貸事業2部 幡野



## パーキングエリア

高速道路の料金が安くなったので車で旅行をする機会が増えました。車で旅行は移動に時間がかかりますが、飛行機や新幹線に比べ拘束が無く、好きな時好きなところに立ち寄れるので気ままに旅行を楽しむことができます。



以前は車で旅行に対して移動時間を楽しめずに消極的でしたが、最近

は、運転に慣れたことと「サービスエリア」や「道の駅」が充実していることもあり車の旅がより楽しくなりました。

以前のサービスエリアやドライブインは、単なる休憩場所でしかなかったように思いますが、最近は付加価値をつけたところが増えました。一般道にも「道の駅」が出来始め、休憩場所としてだけでなく、地元でとれた野菜や果物を卸価格で販売したり、その特産品を使ってご当地オリジナルメニューやグッズを販売したりと、地域の魅力をふんだんに発揮

しています。中にはプールや温泉などが併設されているところもあります。また、ほとんどのパーキングエリアについて言えるのはトイレが綺麗なことです。ウォシュレットまで付いているところもあります。

「サービスエリア」や「道の駅」の充実は、旅行者にプラスアルファの楽しさを与えてくれます。そして地元地域の活性化にも一役買っているようです。

今年もあちこち車の旅をしてみたいものです。もちろん安全運転最優先で。

不動産部 前田

明治通り、天現寺橋からほど近く、16年目を迎えたイタリア料理「松浦」をご紹介します。赤と緑の壁が印象的な店内は、明るく親しみやすい雰囲気。旬の産直素材を用いたメニューに加え、お酒にも良く合うワンコインの小皿料理を楽しめます。



松浦 イタリア料理 松浦

渋谷区広尾5-8-12  
HIROO-FIVE1F  
電話：03-5449-3377  
http://www.matsuura.ne.jp  
営業時間(終了時間はすべてラストオーダー):  
ランチ  
火~金 AM11:30~PM2:00  
土日祝 AM12:00~PM2:30  
ディナー PM6:00~PM10:00  
定休日：月曜日

グリルした根菜のマリネ、コリコリした食感のメジナと旬の金目鯛、スモークさばのカルパッチョ、熱々のホワイトソースにカキとほうれん草が入ったフィオレンティーナはサルディニアの白ワインと相性抜群。シンプルな中にコクがあるピッツァマルゲリータ、上品なやわらかさの三元豚のソテー、自家製パンに絡めて頂く4種のチーズもんじゃ風は赤ワインにベストマッチ!メインのエビとニラの Pasta やポルチーニ茸のリゾットからもシェフのこだわりが感じられました。

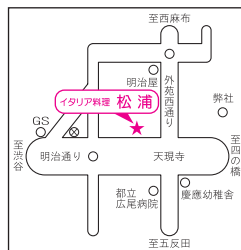
ランチタイムも営業しています。皆様もぜひ広尾の「松浦」で気軽にイタリアンを楽しんでみてはいかがでしょうか。



パスタとリゾット



三元豚のソテーとピノネロワイン



COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

種子島の底力



鹿児島港からジェットフォイルで1時間40分。桜島やピラミッドのように尖る開聞岳を過ぎ、船は種子島に到着した。港は思いのほかひっそりとしている。昼過ぎに着いたため、まずは食事を済ませ鉄砲伝来と種子島歴史資料館へ向かう。館内に入ると我々3人と受付の女性以外、他に誰もいなかった。昔の種子島の人々の生活、鉄砲を伝えたポルトガル人と地元の鍛冶屋の娘との恋愛物語、日本の鉄砲作りの歴史、種子島という名前の謂れ、興味深い話が沢山あった。

今回の目的は明日のロケット打ち上げ。種子島宇宙センター内の無料バスツアーへ乗るため、逸る気持ちを抑えながら南種子を目指しクルマを飛ばした。ツアー参加者は我々の他に10名程、中には家族連れもいた。走行中、女性ガイドがロケットと宇宙センターが種子島に出来た訳な



どを丁寧に説明してくれた。2,600メートル離れた丘の上から打ち上げ地点が見える。そこが宇宙への玄関だと考えると、偉大に思えたが、また恐怖感もあった。数個に解体されたロケットの倉庫を見学して打ち上げ地点の近くへ。ここまで来ると不思議に宇宙がとても近くに感じられた。

センターからの帰り道、翌日の打ち上げ成功を祈るため宝満神社へ立ち寄る。宿までの途中に地元の温泉銭湯で汗を流し、素泊まりの宿に着くや否や、早速着替えてタクシーで一番近い街へ食事に出かけた。皆急いだ訳は、暖まった体のままギンギンに冷えたビールを飲みかけたから。今や明日のロケット打ち上げを口にするものなく、おいしい魚を前に会話も少なくなった。

3人ともほろ酔い気分で店を出、しばらく街を歩く。サーファーのデンマーク人が経営するバーがあり、H2AとH2Bという珍しい名前のカクテルを目にした。最初にAを、続いてBに挑戦すると急に酔いが回ってきた。Bはなんとあぶさんだったのだ。ご存知、これらふたつは種子島宇宙センターで打ち上げられるロケットの名前。ひとり3杯ずつ飲み、長

い時間をかけて、星を見ながら緩やかな下り坂を宿まで歩いて帰った。

今日は打ち上げの当日。起きるや否やカーテンを開けてみると、薄陽が差していた。晴れてよかった。早速一番近くで見られる山へ直行すると、既にたくさんの車が止まっている。さらに20分ほど歩き小高い丘の上に我々は陣取った。「ここはサイコーのポイントだね、きつと」そう言い聞かせ、10時21分の打ち上げをただただ待った。初体験はなんでも興奮するが、出来るだけ近くに寄り、見えるもの以上に音を体感したかった。右手にデジカメ、左手に携帯、でも一番焼き付けたかったのはこの目とこの耳。

自分が主役であろう筈もないのに、時とともに緊張感が増してくる。そしてFire!!...煙とともにオレンジ色の発射炎、2~3秒の差でドドド〜!という地響き、そのまたすぐ後に経験したことのないバリバリバリ〜!という雷の化け物のような振動音。鳥肌が立ち、髪の毛が逆立つ。そして悩みも吹っ飛ぶ。

秒速7.8キロ、種子島のロケットはまたひとつ私の忘れられない思い出を作ってくれた。