

SUDO NEWS

Vol. 36 2010年4月28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

若葉の季節、みなさまいかがお過ごしでしょうか。お陰様で4月1日に当社は29期目に入りました。一般的に創立30年で老舗と言われることもあります。過去の実績や満足感以上に未来継続という責任の重さを実感しています。今年度も賃貸業界においては競争激化が予想される中、社員が一丸となり、しっかりした管理業務を遂行するために、よりよい提案を心がけて参りたいと考えております。

近年はインターネットで部屋を探す人が7割とも8割とも言われています。昨年はインターネット広告費が初めて新聞広告費を上回り、これでマスコミ4媒体(新聞、雑誌、ラジオ、テレビ)のうち、テレビ以外は全てインターネットに抜かれてしまったそうです。これが賃貸業界にどのように影響するでしょうか。ユーザー動向にも注目し今後の広告の方法を慎重に考えたいと思います。

今年の業界は、エコポイント制度の導入による改修工事、シェアハウス、高齢者住宅の動向が気になります。

住宅を建築または購入する際にエコ関連設備導入を検討している人が7割以上で、興味がある人も含めると9割以上に達

します。また、民間でもコンセプトマンションのひとつとして自転車愛好家マンションが登場しています。共用スペースに自転車のピットスペース(整備やメンテナンスを行う)や洗い場、専用部分に自転車が収納できる部屋があります。自転車はCO₂を排出しないためエコと言えますが、健康にもよく維持費や交通費がかからないことを考えると、世相を反映しているとも言えます。

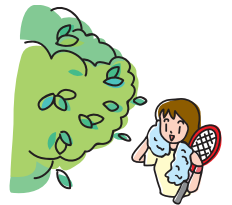
人気がなくなった物件の改修工事、エコポイント制度の特典を生かしたリフォームも増えると思われ。居室は「寝るための場所」だけでなく「癒される空間」が求められ、浴室は1日の汚れを洗い流す場所から健康、癒し、美容の場へと変化しています。ファミリータイプの広さに変化はないがライフスタイルの変化により和室から洋室へ、また、少子化により2DKから1LDKへ、3LDKから2LDKへと人気は移っています。

シングルタイプの場合、20代30代の単身者は以前より住居費にお金をかける傾向になっているため専有面積が広がりつつあります。また、最近シェアハウスに興味を持つ単身者が4割以上と増えており特に女性に多い。安心して住めることや費用

が削減できることがシェアハウスのメリットですが、他の人との生活に興味がある人も多いようです。

今年のオンシーズン状況について、1月から3月までの契約数は昨年度とそれほど変化はありませんが、同一物件での空室が目立ちました。また、昨年夏以降、都心では30万円以上、城南地区では20万円以上の高額物件の空室が目立ち、シングルタイプはエリアを問わず供給過剰傾向です。

火災警報器設置、地上デジタル放送対応、修繕費など、貸主側の経費が増し、家賃が上がらず礼金が下がる。このような状況下ではせめて空室期間を短縮しなければなりません。そのためには競争力を高めることが重要です。「付帯設備の充実」「募集条件の緩和」「幅広い広告」というありきたりの提案ではなく、借主に「自由に壁の色などを変えさせる」「センスのいい家具を付ける」など、斬新的なアイデアも求められます。今年度も「SUDO」は、時代に即した提案を心がけて参りたいと考えております。



フェリス桜新町

人気の東急田園都市線「駒沢大学」桜新町駅徒歩12分、閑静な住宅地に今年3月末に完成したフェリス桜新町。フェリスはスペイン語で「幸福」という意味です。

オーナーの松本様とは15年前からお取引をさせていただいており、今回はプランニングからご依頼いただきました。マン



◀建物外観

ション3棟、アパート1棟、今回のフェリス桜新町を含め5棟と1駐車場をすべてサブリース(一括借上)システムにて管理させていただいております。

外観上部は明るい黄色、下部がシックなレンガ調の2色のサイディングボードを使いモダンに仕上げました。玄関ドアを開けると黄色いキッチンが目を引きま。床は傷がつきにくいフローリングを使用、セパレート型バストイレ、その他、シングル向けの設備をほぼ取り揃えました。お陰様で現在満室で稼働しています。競争が激しいこれからの賃貸業界ですが、オーナー様と充分コミュニケーションを取り、しっかり管理して参りたいと思います。



▲キッチン

▲居室

住 所 / 世田谷区新町1-7-2
構 造 / 軽量鉄骨造地上2階建
総 戸 数 / 12戸 賃貸戸数 / 12戸
完 成 / 平成22年3月末
共用設備 / CATV(地上デジタル対応)、光ファイバー (NTT)
専用設備 / ダブルロックディンプルキー、カラーモニター付インターホン、システムキッチン(IHコンロ付)、冷暖房、シャンプードレッサー、シャワートイレ
仕 様 / 室内洗濯機置場、バストイレ別々、ペアガラス、床フローリング



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 地上デジタル放送への移行 ~

早期対応が望まれます!

地上デジタル放送は2006年12月から全国都道府県庁所在地で放送が開始されており、放送エリアは順次拡大されています。2011年7月24日に現行のアナログ放送の終了は周知の事実となっており、それ以降は地上デジタル放送の受信設備がなければテレビが見られなくなりますので、必ず対応しなければなりません。

地上デジタル放送のメリットは、視聴者がアンケートに答えるなど「送受信ができる点」や「ハイビジョン画質」を送信できることですが、一番の効果はアナログ放送で多大にあった電波障害の多くが解消されることです。アナログ放送で電波障害を受けていた建物は、他の施設の共同アンテナを利用する、ケーブルテレビを利用するなど、電波障害を与えた側が設備を整えていましたが、2011年7月25日以降はこれらの補償はなくなると考えられます。しかし、極めて希ですが、アナログ放送が受信できた世帯がデジタル放送化により受信できないということもあるようで、やはりこの場合も電波障害を与えている側が補償することになります。

デジタル放送を受信するには現在以下のような3つの方法があります。

①デジタル放送用の共同アンテナを設置
この方法は各部屋まで屋内配線にする

必要があります。旧アンテナがUHFアンテナであればそのまま使用できる場合がありますが、アンテナの向きを変えたり、ブースター設置等が必要で、建物が古い場合には屋内配線や端子の取替えが必要です。また、BSデジタル放送を受信するにはパラボラアンテナが別途必要になります。

②ケーブルテレビで受信する方法

現在ケーブルテレビが引き込まれている場合は既にデジタル放送を見られることが多いですが、デジタル放送受信についての保証はしないようです。保証させるためにはケーブルテレビ会社との契約が必要です。初期工事代と毎月のランニングコストがかかりますが受信設備はケーブルテレビ会社側が負担しますので、トラブルの際もケーブルテレビ会社の対応となります。

③NTT光ファイバーによる対応

光ファイバーを導入している物件であればお申込は可能。但しこのケースも初期費用や入居中、空室を問わずランニングコストがかかります。屋内配線や端子、ブースターの設置が必要な場合もあります。不具合が生じればNTTが対応します。

賃貸住宅設備ランキングにおける地デジ視聴設備はシングルタイプで5位から

2位へ、ファミリータイプでも7位から、こちらも2位に上がってきています。

集合住宅の地上デジタル放送対策は地域により差がでており、特に関東では全国に比べ遅れているとの発表がなされています。アパートやマンションの地デジへの改修工事依頼がこれから殺到するのではと懸念されています。資材や技術者が不足する可能性もあり、早めの対応が望ましいと考えます。

—— 人気設備ランキング2009 ——
入居者が部屋探しの際に「絶対条件」と考える設備

()内は前回順位

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
ブロードバンド対応 (1)	第1位	追い焚き機能 (1)
地上デジタル放送 (5)	第2位	地上デジタル放送 (7)
TVモニター付インターホン (3)	第3位	ブロードバンド対応 (2)
オートロック (2)	第4位	洗浄機能付き便座 (9)
シャンプードレッサー (4)	第5位	TVモニター付インターホン (3)
洗浄機能付き便座 (6)	第6位	システムキッチン (6)
ガスコンロ (11)	第7位	シャンプードレッサー (5)
CATV (15)	第8位	オートロック (4)
BS/CSアンテナ (16)	第9位	ガスコンロ (15)
ディンプルキー (10)	第10位	BS/CSアンテナ (17)

全国賃貸住宅新聞社調べ(管理会社からの回答を集計)

売買物件のご案内

特選マンション

Seiyo House **成城ハウス**

物件概要

所在/世田谷区成城1 間取/3LDK 専有面積/99.69㎡ 築年月/S43年2月 土地権利/所有権 所在階/1階 総戸数/31戸 管理形態/全部委託(日勤) 管理費/20,600円 修繕積立金/22,680円 現況/空室 引渡/相談 駐車場/権利有(月額2,800円)



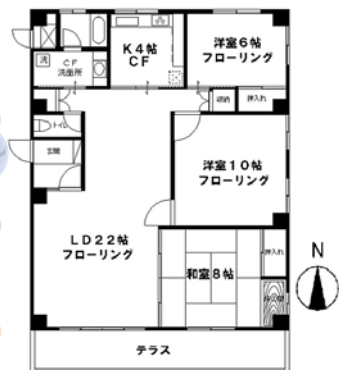
▲22帖のリビングには、明るい日差しが降りそそぎます。

ペット可

小型犬1匹まで

大規模修繕工事済み
平成21年12月

内見希望者募集中



販売価格 **3,500万円**(税ナシ)

交通: 小田急線「成城学園前」駅徒歩12分



皆様からの情報をお待ちしています！

住宅エコポイントスタート

ご存知の方も多いと思いますが、平成22年3月8日より国土交通省・経済産業省・環境省の三省合同事業として住宅エコポイントの発行及び商品等への交換の申請受付が開始されました。これは、省エネ効果の大きい一戸建住宅、共同住宅の新築、改修をした人に最大30万円相当のポイントが付与される制度です。ここでは、エコリフォーム工事の概要について説明させていただきます。

1. 工事期間

平成22年1月1日～22年12月31日に工事に着手したもので、平成22年1月28日以降に工事が完了したものが対象となります。

2. ポイント発行の申請期限

ポイント発行の申請期限は、戸建住宅・共同住宅共平成23年3月31日まで。

ポイントの交換申請期限は、平成25年3月31日まで。

※ご紹介の出来なかった基準・使用材やメーカー・ポイント数・申請方法(代理申請も可能)等の詳細は、左記三省のホームページをご参照下さい。

3. ポイントの発行対象となる工事

A)窓の断熱改修:内窓設置・外窓交換・ガラス交換(省エネ基準に適合すること)。

B)外壁・屋根・天井又は床の断熱改修:断熱材の最低使用量・使用材に規定有り。

C)バリアフリー改修:A又はBの改修工事と一体的に行う手摺の設置・段差解消・廊下幅等の拡張のバリアフリー改修工事が対象。

工事部 猪股

カーシェアリング

エコポイント制度の影響もあり車を買うか替える方が増えている一方、維持費の問題や使用頻度が少ない理由で車を所有することをためらっている方も多いようです。そういう方に向けた「カーシェアリング」というシステムが数年前から日本でも普及しています。専門業者、ディーラー、管理組合、賃貸オーナーなどが運営していますが、内容は皆ほとんど共通しています。利用方法や日時が決まっている方、短時間使用する方には魅力があります。また、レンタカー会社まで出向かなくてよいこともメリットのひとつです。

このシステムは登録した会員間で特定の車を共同使用します。会員は毎月基本料金を払い、利用したい日時を



予約します。15分もしくは30分単位の課金制で、走行距離に対しても課金されますが、短時間利用で比較した場合はレンタカーより割安となるように設定されています。

しかし、日本では車を「趣味や娯楽」と考えている方も多いため、実際はまだ利用者が少ないというのが現状のようです。費用対効果を考えなければマイカーにはステータスもありますが、車を物を運ぶ道具や移動手段と考えている人にとっては、カーシェアリングは経済的で合理的なサービスと言えるでしょう。

マイカー、レンタカー、カーシェアリング、今後の動向と需要に注目したいところです。 メンテナンス部 石川

潮干狩り

この季節が来ると必ず思い出す事があります。それは、子供の頃家族揃っての

「潮干狩り」です。干潮の時間に合わせて朝早くに家を出て、みんなで熊手を持ってただ黙々と中腰で砂を掘る…傍から見ると地味に見えるかもしれませんが、私にはとても楽しい事でした。一日中ずっと海に入って網いっぱいのアサリが獲れた時は嬉しくて嬉しくて…。あの感動は今でも忘れられず、大人になった今でも父と一緒に潮干狩りに行きます。昔と何も変わらず、朝早くから潮が満ちてくるまで二人とも無言で掘り続け、そしてお互いの貝の量を比べ勝敗を決めて盛り上がります。アサリご飯にアサリのお味噌汁、アサリバター、アサリの佃煮。母の作る料理も変わらず昔のまま。そして貝尽くしの食卓を囲みながら父と私はまた次の作戦会議…。今年もまた、何回潮干狩りにいけるかな?とワクワクしています。



システム管理部 長谷部

家電レンタル

賃貸住宅、中でもワンルームに居住する方の中には、学校に通う4年間だけ、転勤になるまでの2年間だけ、など一定期間だけ住む方がいらっしゃいます。当社ではそのような方に「家電製品レンタルプラン」をご紹介します。入居したその日から通常通り生活することができ、退去の際にリサイクルの事を考えなくて済むため、購入するより経済的で合理的

です。特に一人暮らしの人に重宝されています。

レンタル料金は、中古3点プラン(電子レンジ・2ドア冷凍冷蔵庫・全自動洗濯機)の場合、1年33,600円、2年42,960円、3年45,720円、4年49,440円です。新品6点セットプラン(電子レンジ・2ドア冷凍冷蔵庫、液晶テレビ(16型)・地デジ内臓・全自動洗濯機・炊飯器・掃除機)の場合、1年102,960円、2年124,560円、3年150,840円、4年166,080円です。

近年、いろいろ工夫を凝らした物件やサービスを付加した物件が供給されていますが、このプランも反響、成約率に好影響を与えます。

入居者の方がより快適に過ごせるように、また管理物件の競争力を高めるために新しいサービスやアイデアを常に考え検討してゆきたいと思っています。

システム管理部 瀧谷



東京メトロ「銀座」駅を降り並木通りを京橋方面に歩いて5分、「銀座一丁目」駅から2分、当社が管理させていただいております紅雀ビルB1のイタリア料理「PATAACONE」をご紹介します。店名はイタリア語で「やんちゃ坊主」と言う意味。

階段を下りドアを開けるとモダンでシックな店内、シチリアの可愛いお皿が壁にいくつも飾ってあり、ランプや植物がアットホームさを醸し出し、隠れ家のような雰囲気のお店です。

PATAACONE



イタリア料理 **パタコーネ**
 中央区銀座1-4-6 紅雀ビルB1
 電話：03-3538-7335
 営業時間：
 ◇ランチ
 AM11:30~PM3:00 (L.O. PM2:30)
 ◇ディナー
 PM5:30~PM11:00 (L.O. PM10:00)
 定休日：無休

昼は8品の日替わりプレートランチが人気で、色々な品を少しずつ食べたいと思う女性の願いに答えたメニュー。夜はワインに合う本格的なイタリアンが堪能できます。

今回、私たちはシェフのおまかせお料理をいただきました。前菜に彦イワシと赤玉ねぎのマリネ、バジルソースが効いている牛タンサラダ仕立て、シャキシャキしたホワイトアスパラのフリット、丸腸をピリ辛トマトソースで煮込んだ料理は自家製パンとの相性が抜群でした。ストラッキーノチーズと生ハムのピアディーナはパニーニのような生地を具を包み鉄板で焼いたもので、イタリアでは屋台で売られているそうです。ホタルイカと筍のトマトソースパスタ、メインの牛ほほ肉赤ワイン煮込はとろけるほど柔らかく、旬の野菜が彩りよく盛り付けられていました。

スタッフのみなさんが明るい笑顔で迎えてくれます。そんな「パタコーネ」へ皆様も一度足を運んでみては如何でしょうか。



▲可愛い絵皿



▲彦イワシと赤玉ねぎのマリネ



▲牛タンのサラダ仕立て



▲牛ほほ肉の赤ワイン煮込



COLUMN COLUMN COLUMN

東京タワー

2月2日は夫婦の日、3月3日は耳の日、4月6日はお城の日、みんな語呂合わせの記念日。東京タワーは昭和33年に完成したから333メートルと信じて疑わない人がいる。しかしこれは偶然の一致。関東一円に電波を送るのに必要な高さがたまたま333メートルだったということ、どうせ造るなら320メートルのエッフェル塔より高くして世界一にしよう、とのこだわりの結果だったのだ。私は、小学生と高校生の時、2度登ったことがある。

現在建築中の東京スカイツリーは武蔵の国に造るから高さ634メートル。3月29日時点で東京タワーを追い抜き、338メートル。当然その後も毎日少



ずつ高くなっていくが、外からは働いている人や工

事内容が全く見えないから不思議な感じがする。まるで竹の子が自然に伸びている様子。当初の計画の高さは610.58メートルだったが、途中で634メートルに変更したそうだ。完成すれば自立式電波塔としては世界一となり、地上450メートルの展望台から76キロ四方を見渡せる。この634の高さは偶然ではなく意図してムサシにしたようだ。武蔵はその昔、近県を含めた東京の地名。スカイツリーの名前の公募があったとき、応募はしなかったが一応私も考えてみた。「平成塔」「ドリーミングタワー」「大江戸スカイハイ」「東京ムサシ」など。「東京スカイツリー」に決定した時、最先端技術の結晶のデジタルテレビ塔でありながら、エコでやさしい、また夢のあるいい名だと納得してしまった。

スカイツリーは間近で見ると、遠くから眺めたほうが大きく見える。東京タワーの付近には高層ビルが立ち並んで



しまったのであまり感じないが、スカイツリーは常磐道や東北道から東京に入るとき、その大きさに改めて驚く。

周囲の人が期待して見ている。毎日ツリーを写真に収めている人や30分以上も余計に時間がかかるのに、ツリーが見られるルートで通勤しているサラリーマンもいるという。ツリーを自分にだぶらせながら見ているのかもしれない。東京の人たち、日本人たちの夢を背負っているスカイツリーは、やがて日本のシンボルとなるであろう。

高度経済成長期に建築中だった東京タワー。当時を背景にした映画「三丁目の夕日」に出てくる街並みは、決して裕福とはいえないが活気がある人や商店街を映し出している。寧ろ裕福ではないがゆえにみんな夢を持っていた。

遅くとも2012年早春、東京スカイツリーが完成する。しかしその前にもう一度、東京タワーに登ってみたい。