

SUDO NEWS

Vol. 38 2010年10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

みなさんこんにちは、2010年秋のSUDO NEWSです。昔から、暑さ寒さも彼岸までと言いますが、今年の秋はまさにことわざ通りになりました。秋分の日を挟んで一気に13度も下がり、異常とも思われる気候に少々不安を感じます。

さて、人口は減少しても高齢化、晩婚化、少子化により世帯数はしばらく増え続けるという話を以前しましたが、1億総家主と言われるように、第二の年金のため収益物件を購入するサラリーマン家主、将来を見据えて自宅併用型マンションやアパートを建てる人の登場で供給過剰になる傾向は避けられません。

今後、単身者やカップルなど、少人数世帯をターゲットにした広めのワンルーム、1K、1LDKの需要が増えると思われそうですが、すでにどこのエリアでもそのようなプランが多くなっているようです。そこで今後、より競争力を付けるためには、人気の主流を捉えると言うよりは人気を引き寄せるプランニングが必要になります。

そのひとつに高齢者住宅があります。これには一般の賃貸マンションとは異なり専門的知識が必要で、提携する病院やケアマ

ネージャー、ヘルパー、そして行政との関係も重要です。一般のマンションとは入居者の募集の仕方も異なります。また、高齢者専用にするのか混合タイプにするのかで仕様や設備を変えなくてはなりません。最近この事業に取り組んでいる企業が増えていますが、将来的には供給過剰になる恐れもあります。

次に、住む人をとことん考えたコンセプトマンション。ペット共生マンションの登場から、最近ではガレージハウスやサイクリングマンションなど、主に男性をターゲットにしたものも多く登場していますが、一般的には間取りの如何を問わず、住まいは女性をターゲットにプランニングすることが間違いないとされています。

参考までに、単身社会人女性の場合「家賃」が予算内で部屋や設備がよければ、「初期費用」の多さや「築年数」の古さは妥協できるそうです。決め手になった条件の1位は「バストイレ別」、2位は「2階以上」、3位「内観の良さ」、4位「日当りの良さ」5位「室内洗濯機置場」6位「収納スペース」の順でした。(以上、リクルート調べ)

シェアハウスやゲストハウスなどの

サービスアパートメントもあります。人間関係が希薄になりつつある昨今ですが、前向きにコミュニケーションを取りたいと考える人も増えつつあります。一人でも安心して暮らせる、友達ができる、外国語が身につけられる、長期不在でも安心、経済的で合理的である、などのメリットがその理由です。

その他、生活保護者や低所得者向け住宅、外国人向け住宅も増えていくと思われる今後の動向が気になるところです。

新築、リノベーションとも、間取りや仕様、設備といった部屋単位の提案ではなく、建物全体、如いては地域社会のことまで考えたプランニングが必要であり、今後の賃貸不動産業界では管理会社の存在意義がますます重要になります。

当社も管理会社として、建物のコンセプトをしっかり持ち、新築においてもリノベーションの際にも最善のプランを提案して参りたいと考えております。



H.G.T 西荻

中央線荻窪と吉祥寺の間、閑静な住宅地の西荻窪エリアに今年の夏完成した「H.G.T 西荻」。外装コンクリート打放し、鉄筋コンクリート造り4階建ての潇洒な佇まい。居室は全室が明るく開放的な角部屋で、駅から商店街を抜け徒歩9分と、交通の便にも恵まれています。駅前には24時間営業のスーパーがあり、セブンイレブンまでは180m、クィーンズ伊勢丹ま



▲プレート

▲近隣の様子

で300mなど、日常の買い物には事欠きません。また、西荻窪付近は古くから住宅地だったため、歯科、眼科をはじめ各種クリニックが多くあり、病院も徒歩圏内にあるので医療の面でも安心できる環境にあります。

無垢材を使用したアンティークな日本家具を愛するオーナー様が賃貸の部屋にもこだわったのが、温もりがあり人にも優しい無垢材のフローリング。

入居者とのコミュニケーションを大切にしたいというオーナー様。当社も入居者と良い関係を築きながらオーナー様の賃貸経営をサポートし、今後共々管理して参りたいと考えています。



▲外観

▲室内

所在地／杉並区上荻4-28-4
構造規模／鉄筋コンクリート造
地下1階地上4階建
総戸数／6戸 賃貸戸数／4戸
専有面積／23.10㎡～31.69㎡
完成／平成22年6月
共用設備／オートロック、エレベータ、地上デジタル放送対応、NTT光ファイバー
専用設備／冷暖房、システムキッチン(ガス2口付)、モニター付インターホン



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ めやす賃料表示制度について ~

財団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)が提唱している「めやす賃料」についてお話しします。日管協は不動産会社1,167社が加盟する業界最大の団体です。「めやす賃料表示制度」は、礼金や更新料など地域ごとの商慣習の違いを超えて入居希望者が負担する実質的金額を明確化するための仕組みとして創設されました。めやす賃料とは具体的には賃料、共益費、敷引金、礼金、更新料を改定がないものと仮定して4年間賃貸した場合の1ヶ月当たりの金額のことです。募集の際にめやす賃料を掲載することにより、消費者が他の物件と容易に比較できるようになります。借主と貸主の賃貸条件に対する理解不足によるトラブル防止のため業界で動き始めています。

貸主側としては、更新料に関する訴訟も気になるようです。大阪の高等裁判所で有効判決と無効判決が出され、最高裁の判決は今年度中にも出ると見られています。今のところ、事例ベースで悪質なケースのみを無効にするというのが有力ですが、更新料すべて無効という可能性も残っています。貸主にとって最も懸念されているのが更新料を遡って利子を付けて借主に返還するという過払い訴訟です。消費者金融の過払い金返還請求ビジネスで暗躍した法律事務所が更新料返還請求に目をつけ、回収した

更新料から成功報酬を受取る料金体系を決めて営業を始めた法律事務所も既に現れています。更新料の次は礼金そして共益費、ルームクリーニング代と目標を定めているという話も耳にします。

賃貸物件のオーナーは消費者金融のような大企業ではなく、ほとんどが個人経営です。最近の市況悪化で経営に苦慮しているオーナーも多くいます。もし貸主が賃貸経営に行き詰まり、物件を良質な状態に維持、管理する余力を失えば、市場に出回る賃貸住宅の質が下がり、結果、借主にとっても悪影響が出てしまいます。

更新料はもともと地域の慣習であって、中期的にはすべて家賃に一本化するのが自然であると日管協の会長は話しています。めやす賃料表示はいずれ家賃に一本化されるのを睨んだ制度なのでしょう。通常の募集条件とは別にめやす賃料の項目を設けたポータルサイトも出始めました。一部の地域や管理会社では既に試しているところもありますが、今後は家賃の一本化または一時金の有無を消費者が選択できるような料金設定が広がるのではないかと考えられます。

めやす賃料に含まれない項目は仲介手数料や更新事務手数料、原状回復費用、鍵交換費用、町内会費、定額の設備利用料、保証会社への保証委託料、保険料などが

あります。

賃貸借契約は継続的なものです。行政や法律においては将来予測できないこともあり、また、単純に一本化にできないものを今後どう補っていくか課題はありますが、少しずつ制度が動き出していることは確かです。

家賃の値上げが難しいなど借主の権利のみ厚く保護している借地借家法も変えていく必要があると思います。貸主借主がお互いを信頼し、契約の自由を尊重し、契約内容を守り、モラルと常識を持ち合わせ、慣習を大切に、誠意を持って対応しなければどのような制度をつくってもトラブルは回避されません。

須藤建設は、常に業界動向に注目し、時代を見越して、随時オーナー様へ良い提案をして参りたいと考えております。

<p>めやす賃料に含まれる項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料 共益費/管理費 敷引金 礼金 更新料 	<p>めやす賃料に含まれない項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 仲介手数料/更新事務手数料 町会費 鍵交換費用 原状回復特約費用 定額の設備使用料 賃貸保証会社への保証委託料 家財保険等の保険料 など
--	--

めやす賃料の計算式

めやす賃料=(4年間居住時の賃料、共益費、管理費+敷引金+礼金+更新料)÷48ヵ月

(例) 賃料6万円、共益費3000円、敷引金0円、礼金なし、更新料なし

$$\text{めやす賃料} = \frac{(60000 + 3000) \times 48 + 0 + 0 + 0}{48} = 63,000 \text{円}$$

月額賃料 共益費 敷引金 更新料
48ヵ月分 礼金 月当たり割戻し

売買物件のご案内

特選新築別荘

自然と天然温泉が楽しめる

箱根小涌園 緑の村別荘地

交通: 箱根登山鉄道「箱根湯本」駅 バス22分徒歩22分
箱根登山鉄道「小涌谷」駅 車6分



物件概要 所在/足柄下郡箱根町二ノ平1297-330 土地権利/所有権 土地面積/479.46㎡(145.03坪) 都市計画/未線引 用途地域/1種低層 床面積/1階48.02㎡・2階33.53㎡・延床81.55㎡(24.66坪) 完成/平成23年1月末予定 設備/温泉(天然温泉100%)・上水道・浄化槽・プロパンガス

販売価格 **2,600万円** (税込)



皆様からの情報をお待ちしています！

住宅用火災警報器



SUDO NEWS 24号でも取り上げましたが、消防法の改正により新築中古を問わず全国一律に住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。設置期限は市町村の条例で制定されており、設置場所や方法も異なるため所轄消防署の確認が必要です。

当社もオーナー様からの設置依頼を多く頂いております。まずは図面等で消防署に取り付け場所と個数の確認をしますが、消防署に出向き確認しなければならないこともあります。

入居者に設置日のお知らせを配布し、当日の在宅確認と時間の調整を行います。取付け面がコンクリートとボードでは作業時間が異なり、時には家具の移動も必要と

なります。また、設置前と設置後の写真を撮り、オーナー様に報告書を提出します。

現在は未設置に対する罰則規定がなく、消防設備点検においても点検項目から除外されていますが、将来的には貸主側の責任が問われる可能性もあり、罰則も考えられます。さらに設置の有無が成約率に影響を与えることになるでしょう。

メンテナンス部 山下

住まい探し

お部屋を探しに来られる方は実に様々な要望をお持ちです。一人暮らしをされる女性の場合は家賃や広さに加えて、駅からの距離、セキュリティ、バストイレ、洗濯機置場、収納等、慎重に物件を探されているようです。

現在、私自身も一人暮らしをしています。昨年末の忙しい状況の中、部屋を探したのですが、出来る限り妥協したくなかったので1日10時間を費やし10件以上の物件を内覧してから決めました。

毎日の仕事の中でいろいろな物件の図面や写真を目にしますが、自分を入居者の立場に置き換えて間取りや写真に見入ってしまいます。

「この設備いいなあ」、「洗濯機置場バルコニーかあ」など、物件のメリットやデメリットを考えずこし楽し



んでいる自分もいますが、物件を客観的に見られる目も養ってきたように感じます。これからも、知識を身に付けながら、自己成長していくことに日々喜びを感じつつ業務に励みたいと思います。

私が次に引越しをする時は主観的に且つ客観的に、また効率よく物件探しができるかなあ… システム管理部 渋谷

ハロウィン (Halloween)

パレードとして国内最大のものは3,000人が仮装するJR川崎駅前の「カワサキ・ハロウィン・パレード」です。

ハロウィンの原点はケルト人が秋の収穫を祝い、悪霊などを追い出す宗教的な行事です。11月1日のカトリックの聖人の日である万聖節(All-Hallows)の前の晩に行われ、「All-Hallows-Eve」を短縮してHalloweenと呼ばれています。古代ケルトでは、1年は11月1日～10月31日で、新年の初めである11月1日に悪い精霊

や神が現れ、大晦日の10月31日には死んだ人の魂が家族の元へ帰り、さらに悪霊や魔女が街をさ迷うとも言われ、死者の霊や悪霊たちが家に入らないよう、カブをくり貫きかがり火をたいたのです。



しかし現在では宗教的な意味合いはほとんど失われ、欧米、特にアメリカで民間のお祭りとして定着しています。カボチャ(アイルランドや英国ではカブ)をくりぬいて中にロウソクを立てた「ジャック・オー・ランタン」を作ったり、子供たちが魔女やお化けに仮装して、近所を回り「Trick or treat (お菓子をくれなきゃ、いたずらするぞ)」と唱えてお菓子をもらったりします。

当社は外国人が多く住む南麻布にあるため、ハロウィンの日には仮装しているかわいい子供達をたくさん見かけます。今年も楽しみです。

総務部 元山

備えあれば憂いなし

みなさん防災の日には家庭や学校、各自治体等で避難訓練や防災グッズの点検をなさったことと思います。地震大国日本に今後マグニチュード7.0前後の首都圏直下型地震が起こる確率は70%と予測されています。

阪神淡路大震災の際、倒壊によって建物内に閉じ込められた方々がどのようにして救出されたのか。データでは約

35%の人が自力脱出、30%の人が家族によって救出され、救助隊によって助けられたのはわずか1.7%でした。

家が倒壊しなくても食器やガラスで怪我をすることもあります。特に就寝中は近くに厚手のスリッパを置いておくことで避難の際に素足の怪我を防ぎます。なお、仕事をされている女性の場合、ハイヒールやパンプスでは歩くのが困難なため、スニーカーなどの歩きやすい靴を会社に用意しておくことをおすすめ

します。

災害時にはライフラインや全ての機能がストップする可能性もあります。用意しておく役に立つものは非常食と水・ラジオ。帽子や、水が不要な簡易トイレなどもあると便利だと思います。備えあれば憂いなしです。



工事部 小板橋

京王線笹塚駅から徒歩1分、商店街を
入ってすぐ左側、当社が管理させていた
いておりますJOYビル1Fの「ばんや し
おさい」をご紹介します。店名は漁師番
屋と波の満ち入る音から名づけられたそ
うで、天井には網や魚がかり、その名の
通り漁師番屋を思わせる雰囲気。三宅島を
中心に伊豆諸島や小笠原諸島の新鮮な食
材を使用した島料理が堪能できます。

お通しはカンパチとカツオのお寿司。お



ばんや しおさい

渋谷区笹塚1-21-11
JOYビル1F
電話：03-3481-9623
営業時間：
ランチ AM11:30~PM13:30
ディナー PM5:00~AM0:00
定休日：日曜日

刺身の盛合せ(サザエ・カツオ・カンパチ・
キンメダイ・アカイカ)はピリっと辛い島
唐辛子入りのお醤油でいただきました。島
では昔からわさびが希少だったため、刺身
やお寿司には唐辛子や和がらしの薬味を
使うそうです。おばんざい(里芋の煮ころが
し・ひじきの煮物・酢豚・肉じゃが)や、まる
まるとしたふんわりコロッケは、店長のお
母様である洋子さんの特製。洋子さんのメ
ニューは他にもありましたが、どれも懐か
しく家庭的な温かさを感じました。尻高や
亀の手と呼ばれる貝、鯛肝の塩辛、ヒラメ
の縁側のチャンチャなど珍味も豊富、もち
ろん伊豆諸島の名物「くさや」もあり、酒好
きにはたまらない品揃えです。

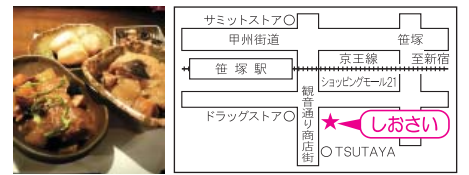
元々お寿司屋さんでもあるためキンメ
ダイ・カツオ・カンパチを盛り合わせた島

寿司の鮮度はバツグン。和がらしのお寿司
は初めてでしたが、違和感を全く感じさせ
ない味でした。

昔懐かしい昭和歌謡曲が流れ心休まる
レトロな雰囲気、まるで島を訪れたような
気分になれる「ばんや しおさい」へ皆様も
足を運ばれては如何でしょうか。



上段左から 島寿司、特製コロッケ、
亀の手(貝)。下段はおばんざい。



COLUMN COLUMN COLUMN

昭和の中華料理店



以前からとても気になっているお店が
あった。決して普通ではないレトロな店
構え。先日ようやくそこで食事ができた。

その方面に出かける時は常に意識を
していたが、この店で昼食にしようと思っ
た時に限り休みだったり、他で食事した後
に通ると暖簾が出ていたり、去年はそれ
が続けて3回もあって「縁がないんだ」と
大人気なく怒っている自分がいた。矛盾
しているようだが、そのあまりにも商売っ
気の無い殺風景な店構えのため、「本日休
業」の看板を見てホッとした時またあつ
た。その店は極端においしいかまずいか、
どちらかだろうと考えていた。中華料理



店なのに暖簾と
シャッターと入
り口の看板はブ
ルー一色で、さら
に看板には店名
がない。暖簾に
は書いてあるよ
うだが風でめく

り上がって読めない。サッシは曇りガラス
のため店内の様子は全く伺えない。店構
えだけで味を予想することには比較的自
信があったのだけれど、もしまずければ
今後の飲食店選びに自信喪失してしまう
不安もあった。

店に着いたのは土曜日の12時丁度。店
の前にはクルマが2台止まっていて、10
人ほど座れる店内には3人の客がいた。
予想した通りおばあちゃんが接客担当で
おじいちゃんがシェフだった。店内に入
ると入口正面には招き猫、左側の壁には熊
手。右の壁には商売繁盛の額。まさに昔な
がらのデコレーション。テーブルの上には
醤油、ソース、酢、胡椒に七味、爪楊枝、割り
箸、そして当然のようにアルミ製の灰皿も
置いてあり、昭和という時間で止まってい
た。私が子供のころに行ったような、当時
のままの店内。磨り減って色が変わり果て
たテーブル、破れた椅子はビニールテー
プで繕ってある。しかしその様子は古く
てみずばらしい感じはなく物を大事にし

ているように思えた。料理メニューは最低
でも15年は書き換えていないと思われ、
年季が入っている。そのことは壁に貼っ
てある料金表でも確認できた。

注文したラーメンは赤青黄色の渦巻
き模様のラーメン丼で出されて最初の感
激。さらに期待を膨らませスープを口に運
ぶ。やはり味は昔ながらのしょうゆ味で2
回目の感激。麺は細麺、具はのりとチャー
シューが一枚ずつ、ほうれん草に鳴門、完
璧な脇役が揃い踏みで3回目の感激。懲り
すぎたものが多すぎるため飽き飽きして
いた現代のラーメンに無いシンプルさに
感動した。難を言えば好物のシナチクが
入っていなかったことが唯一残念だった。

この店の定休日は日曜日だけとのこと。
私はたまたま3回も続けて土曜日に行っ
てしまっていたのだ。そして、料金表に〇〇
円ではなく〇〇縁と書かれた洒落に思わ
ず微笑んでしまった。「ありがとう」と言うお
ばあちゃん笑顔。満足して店を出る時、
すでに私は次回のメニューを決めていた。