

# SUDO NEWS

Vol. 39 2011年1月27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

うさぎが駆け出してから早1ヶ月が過ぎようとしていますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。2011年最初のSUDO NEWSです。昨年一年間ご笑読いただきましてありがとうございました。うさぎのように大きな耳で情報をキャッチしながら、須藤建設は今年も着実に、オーナー様と共に歩んでゆきたいと考えています。

昨年はSUDO NEWSにとってどの様な年でしたか。当社はオーナーの皆様をはじめさまざまな方々のご協力をいただき業務を遂行することができました。しかし、地域的な競争激化により昨年内に成約に結びつけることができなかつた物件もあります。一日も早い成約を目指し努力していきます。

供給過剰への対策として昨年、利金の値下げ、家賃の値下げ、フリーレント、商品を進呈するなど金銭的メリットを打ち出す物件が増え始め、特にシングルタイプは、家賃を下げずに一時金の支出で競争力を付けようとしている物件が多く見られます。内装の一部を入居者に選ばせるなど入居者の好みやライフスタイルに合わせた

サービスを提供する物件も出始めました。

最近、農業が見直されています。農家と都会の消費者を直接マッチングさせ地方活性を図る、都会のビルの空スペースで市場を催す、ビルの屋上を農地化し付近の住民に貸し出す、また、職業として農業を選択する人も増えています。これらは環境や自然に対する価値観の変化が影響しているのでしょうか。

住宅においても、限られた地球資源(建築関連建材)を大切に使い、耐用年数の長い自然の材料を使用するなど環境に配慮する設備や仕様の導入がさかんになりつつあります。ビルトアンドスクラップの時代は過去のもので、キズになりにくい床材、長期メンテナンス不要の外壁材、さらに太陽光の利用やエネルギー消費の少ない住環境が求められ、100年住宅200年住宅も希望される場所です。目先の利回り最優先では賃貸経営は成り立たない時代が来るのかもしれませんが。

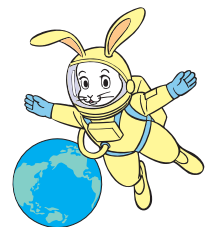
家やクルマ、家具や家電も所有する時代から使用する時代に移りつつある中、豊かな住環境を供給する人とそこに住む人、貸

す側も借りる側も社会に貢献しているという満足感を得たいと考えています。多少賃料が高めでも自分が満足する物件には出費を惜しまない方が増えているのです。

夫婦だけでは広すぎる一戸建を貸し、生活に便利で程よい広さの共同住宅に転居する方やDINKSのための賃貸住宅がしばらくは需要の中心になると思われますが、供給過多により競争力に加え快適な居住空間が求められる賃貸業界において、今後リーシング力と提案力をメインとした管理会社の存在がより重要になっていくでしょう。

日本の経済は予断を許さぬ状況が続いており、失業率は低下の兆候を見せているようです。やはり企業が元気にならなければ社会やそこに暮らす人々の元気は望めないと考えます。私たちも元気に仕事をして、お客様と当社員全員が元気になれるようまい進して参りたいと思います。

本年も須藤建設、並びにSUDO NEWSをどうぞよろしくお願い申し上げます。



## 上井草菊池アパート

西武新宿線「上井草」駅から徒歩6分、西荻窪駅行バス停徒歩2分。平成23年3月下旬完成予定、木造2階建て、25㎡の1Kタイプ、全8戸南向きのアパート。武蔵野の面影が残る杉並区上井草、周囲は閑静な住宅地、少し足を伸ばすと善福寺公園や石神井公園をはじめ大小の公園が数多く点在し、また、上井草スポーツセンターま

で歩いて500mと申し分のない住環境。

管理形態はオーナー様のご希望に合わせて、滞納も空室もないサブリースにてご契約いただきました。当社賃貸事業2部が担当し1月下旬より入居者募集を行います。アパートがオーナー様のご自宅に隣接しているため、建物管理ではオーナー様にご協力をいただきながら状況に応じた提案を、入居者管理ではネットワークの

よい対応を心がけ、安心して賃貸経営をしていただけるように業務を遂行して参りたいと思います。

設計は自然木を使った建物を推奨する「篠原建築設計事務所」、施工は地元上井草で60年の老舗「鈴木組」。完成がとても楽しみです。



▲建設中の外観



▲心安らく木造建築



▲上井草駅とガンダム像



▲上井草スポーツセンター外観とオブジェ

どんぐり山児童遊園▶

所在地/杉並区上井草3-2-13  
構造規模/木造軸組2階建  
完成予定/平成23年3月下旬  
設備/TVモニター付インターホン、ダブルディンプルキー、エアコン、ガスキッチン(2口)、温水洗浄器付便座、浴室換気乾燥機  
仕様/ペアガラス、床フローリング、ロフト付(2階)、室内洗濯機置場



## HOTLINE 市場と最近の動向

### 最近の賃貸事情～空室対策～

①賃料等募集条件の適正化②幅広い広告活動③物件の魅力アップ提案④入居者を長く居住させる(テナントリテンション)などが空室対策として挙げられます。募集期間中は反響数、内見数に加え申込率(内見数に対する申込数の比率)を算出すると成約に向けての対策が見えてきます。

#### ①募集条件の適正化

地域と専有面積に構造、間取り、築年数、設備仕様などが加味され個々の募集賃料が算出されますが、付近の供給状況や募集時期も査定に多大な影響を与えます。

最近では賃料値下げ交渉が多いため、募集賃料より成約賃料が下がることが多々あります。また、単身者は初期費用(敷金や礼金)の低さも強く求める傾向にあります。反響を得るためには適正な賃料設定が必要ですが、申込率については一概に高い方が良いとは言えません。賃料設定が低過ぎることの裏返しでもあるからです。

#### ②広告活動

ユーザー向け業界向けを問わず、ネット検索では写真なしの物件は除外されてしまいますので外観、室内、水回り、付近の公園など、多く掲載することが大事です。特に築年数が古い物件は綺麗なリフォーム状況や、清潔な共用部分を視覚でアピールしなければなりません。また、写真の撮り方も

重要です。

#### ③競争力のある物件を演出する

競争力を付けるには経費をかけず募集条件を緩和させるのが効果的ですが、長期的には設備投資やリノベーションをして魅力的で競争力のある物件にすることが必要です。シングルタイプの場合「エアコン」「バス・トイレ別」「洗濯機置場」など当然の設備に加えプラスアルファが必要。コンセプトをしっかり持ち、魅力を引き出すことが大事です。

反響が少ないのは募集条件が適正でないことが多いのですが、反対に内見数が多いにもかかわらず申込に至らない場合も室内に何らかの問題を抱えています。また、室内がどんなに素晴らしくても自転車置場やゴミ置場など共用部分が整理されていないと申込には至りません。

ユーザーは期待して内見に挑みます。広告媒体に写真をたくさん掲載すると閲覧数が増えますが、写真掲載が裏目に出ることもあります。いずれにしても第一印象、特にエントランスを綺麗に保つことは絶対条件です。ここが汚れていると室内を見ずに帰ってしまう人もいます。案内時に照明を付けておくこと好印象で、暗い部屋では前向きな考えになれず入居希望者を逃してしまいます。

#### ④居住期間を長くする

シングルは4年、ファミリーは6年と言

われていますが、リストラや倒産、初期費用ナシ物件の増加が影響し居住期間が短くなっています。賃料が上昇傾向時の入れ替りは歓迎しますが、現在のように賃料が上がらず、内装代も徴収できず、供給過多の時は入居者の居住年数を長くさせることが安定した賃貸経営に通じます。クレームや要望に対する早期レスポンスも長期居住には欠かせません。

一般的には募集開始から2ヶ月程度で成約に至るのが「適正な募集条件」と言われています。物件を客観的に捉え、多角的に見て、さまざまな提案をさせていただき早期成約を目指したいと考えております。

#### ■次に引越す場合に絶対欲しい設備

一人暮らし	順位	ファミリー
24時間利用可能 ゴミ置き場	1位	TVモニター付き インターホン
宅配BOX	2位	24時間利用可能 ゴミ置き場
TVモニター付き インターホン	3位	ウォークイン クローゼット
浄水器	4位	宅配BOX
ウォークイン クローゼット	5位	追い焚き機能
防犯カメラ	6位	防犯カメラ
追い焚き機能	7位	床下収納
床下収納	8位	浴室換気乾燥機
浴室換気乾燥機	9位	浄水器
床暖房	10位	床暖房

933人にアンケート調査/リクルート調べ(2010年7月)

## 売買物件のご案内

### 特選マンション

## ハイラーク新赤羽

交通：JR埼京線「浮間舟渡」駅 徒歩9分



#### 住環境良好・ファミリータイプ

#### 都心へのアクセス至便

大手町まで電車で約35分 品川まで電車で約40分  
新宿まで電車で約20分

#### 近隣に大型公園・桜並木あり

浮間公園/徒歩5分

内見希望者 販売価格 **2,290万円** (税込)  
随時募集中

#### 物件概要

所在/北区浮間2丁目  
専有面積/65.93㎡  
所在階/2階  
築年月/S60年6月  
土地権利/所有権  
総戸数/122戸  
管理形態/全部委託(日勤)  
管理費/7,400円  
修繕積立金/10,270円  
現況/空室







皆様からの情報をお待ちしています！

## 年初の思い

総務部は経理も含め社内事務の大半を行っています。直接利益を生む部署ではありませんが、他部署が円滑に業務を進められるよう努めています。

総務部へ配属されてかなりの年数が経ち、今は教える立場になりました。後輩の性格を理解しながら効率の良い仕事の仕方

や業務の配分を指導しなくてはならないので、難しいと感じる事もあります。慣れるというのはよい事ですが、慣れが思わぬミスを招く事もあります。常に初心を忘れずに、業務を客観的に見ながら良い方法を模索して行きたいと思います。

新年も明け、早一ヶ月が経とうとしていま

す。当社は一番の繁忙期を迎え、これから確定申告・決算など総務部としても業務に追われる日々が続きます。

他部署をサポートしながら全力で努めて行きます。

総務部 元山



## お年玉



子供の頃のお正月と言えばまずお年玉でした。「今年はどのくらい集まるかなあ〜」とドキドキしながら、新年の挨拶に行く両親に付いて親戚を回るのがお正月の一番の行事でした。

お年玉の語源は、古くから風習であった年神様に奉納された鏡餅を参拝者に分け与えたという神事からきているようですが、勿論、子供の私はそんな事は毛頭考えもしませんでした…

お年玉を貰える年齢は遠に過ぎ、今は配る方になりました。しかし、お年玉を渡した時に見せる子供の笑顔は私をとてとても幸せな気持ちにしてくれます。幼い頃の私もそう思われたのかな…、すこし複雑な気持ちです。

子供が出来たら家族のために初詣、そのあとは子供のために親戚詣。幸せなひと時を求めて… 賃貸事業1部 澤田

## 記念日

カレンダーに載っていない記念日がたくさんあります。例えば2月1日はふたつあり、ひとつは「テレビ放送記念日」で1953年のこの日に、NHK



東京放送局が日本初のテレビ放送を開始したとのこと。当時の受信契約数は866台、受信料は200円

だったそうです。もうひとつは「京都市電開業記念日」で1895年のこの日に、京都で日本初の路面電車が塩小路東洞院通～伏見町下油掛間(6.4 km)で営業を始めた日。

自分や家族の誕生日、結婚記念日などが何の記念日になっているのかご覧になると楽しいと思います。

メンテナンス部 片寄

## 盗電にはご用心

先日、マンションの共用部分にあるコンセントからコードを引いて、部屋内で電気器具を使用していた入居者がいたそうです。金額は月2,000円程度だったので本人は悪いことをしたという意識に欠けていたようです。

オーナーと管理会社が相談し、「再発防止のために盗電したことを警察に届ける」と伝えたとこ、やっとなりの重大さに気づき、保証人である親

が本人と一緒に謝りに見えたとのこと。結局は警察には届けなかったそうです。

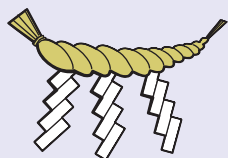
このように、悪いことに対する認識が欠落した人が増えている現実を見ると、入居者管理も煩雑化していくとつくづく思っていました。

システム管理部 荒原



## 2月11日

祝祭日には毎年日付が変わるもの(成人式や体育の日)と変わらないもの(子供の日、勤労感謝の日、文化の日など)があります。変わらない祝日「建国記念の日」について、すこし調べてみました。



2月11日は建国をしのび、

国を愛する心を養う日として、1966年に祝日とされました。今でこそ「建国記念の日」と呼びますが、元々は神武天皇即位紀元を意味する「紀元節」(初代天皇が即位した日を日本の建国された日として祝う)と呼んでいました。この年を日本の元年(紀元)とする日本の「紀年法」の略称は「皇紀」といって、「西暦」より660年前。よって西暦2011年は皇紀2671年に当たります。

世界大半の国々は独立記念日や革命

の記念日をもって「建国の日」としています。例えば、ハワイ王国は1893年まで存在した王国ですが、革命によって1898年にはアメリカ合衆国に併合されました。

日本のように連綿と歴史が続き、神話的な物語に基づいて国の誕生を祝うというのはむしろ例外かもしれませんが、これからも日本の伝統文化に誇りを持ち、そして大切にしていきたいと思ひます。

システム管理部 坂野

今回のご紹介は広尾駅より徒歩2分、沖縄創作料理店「いちやりばえん」さん。当社員も利用させていただいています。シーサーがところどころに置かれ沖縄の音楽が流れる店内は温かく落ち着いた雰囲気。

まずはミミガー・沖縄知念産の太もずく酢・島らっきょうの塩漬けを注文しオリオン生ビールで乾杯！沖縄と言うとやはりゴーヤ料理ですが、その種類の多さにビックリ。「ゴーヤとミョウガと青じその梅酢しょうゆがけ」「ゴーヤナムル」「ゴーヤとツ

ナのおろし和え」「ゴーヤのサラダ」とゴーヤづくしの前菜があります。ゴーヤの苦さと塩加減がバツグンで、それぞれ食感と風味が微妙に異なり楽しめました。

揚げ春雨に乗せたゴーヤチャンプルや梅肉と豚肉のゴーヤチャンプルなどオリジナルチャンプル料理も豊富。島豆腐の天ぷら野菜あんかけはふわふわ食感で中華風、ドゥル天(田芋を使用した天ぷら)はモチモチしてとても優しい味。半熟卵を和えていただく極上ラフテーはお箸でスッと切れるほど軟らかく口の中でとろけるような食感でした。料理のお供として頂いたのが沖縄のお酒の代名詞とも言える泡盛。色とりどりの琉球グラスを出していただき、テーブル自体がとても華やかな雰囲気になってお酒がいつそう進みました。沖縄やきそばとソーキそばを頂き、最高の気分で箸を置くことが

出来ました。デザートでいただいたさとうきびアイスは甘さ控えめで後味がスッキリ、まさに絶品！最後の最後にも驚きありでした。

沖縄の伝統料理とアレンジした沖縄料理を創り出す「いちやりばえん」さんで、寒い冬を元気に過ごされてみてはいかがでしょうか。



沖縄元気料理  
**いちやりばえん**

港区南麻布4-2-49  
麻布サンパレス1F  
電話：03-5423-2727  
営業時間：  
ランチ AM11:30~PM3:00  
ディナー PM5:30~PM11:00  
無休（特定日除く）



COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

船



「海は広いな～大きいな～」子供のころ、海を見ると夢は大きく膨らんだ。そして情報化社会の中で、よその国がずいぶんと近くなった。

中学のとき池で乗った二人乗り手漕ぎボート。これが初めての船、いや舟の経験。漕ぎ出してしばらくはオールの使い方が分からず相方に随分水をかけてしまったが、短時間でみるみる腕が上がったことを今でもはっきり覚えている。

大学生の時、伊豆七島へ行った東海汽船。2等船室で雑魚寝だったがとても楽しかった。社会人になり東京の晴海から北海道の苫小牧まで乗ったカーフェリー、愛車と一緒に北海道の旅。そして一番の思い出はグアム島から東京まで帰ってきた時の大型フェリー「日本丸」で、船酔いなど全くなかった私が、この船に乗ったときは、半日以上食事が喉を通らなかった。フィッシングボートで一日中トローリングをしても、鎌倉小坪

海岸から漁師の船に乗って鰯のビシ釣りに行ったときにも無かった船酔いに見舞われた。

グアム島から東京までは3日と半日。船の旅で視界に入るものは延々海と空、夜は星と月だけが続く。遠くに島が見えてくると訳もなく胸が踊り、去り行く島から視線を外すことができなかつた。夜は宇宙を漂っているように星が近い。宇宙飛行士はこれに近い感覚なのだろうか。レストランのテーブルクロスは食器が滑り落ちないように水を湿らせてあり、食事をしてると、右の窓から海面だけが見える。船室のベッドは昼も夜も揺りかごのようだ。最初は揺れと体が喧嘩をしていたが時間を追うごとに慣れてきて、揺れを吸収する体になっていった。晴海の地に着いてしばらくは立っているのが困難だった。

船中で時間を持て余していると様々なことを考える。150年前に龍馬が見た黒船は現在に例えると、とてつもなく大きな

UFO が飛んできたような驚きだったのだろうか。今や世界には30万トン超の大型客船が造られ、アイススケートリンクやロッククライミングを備えた乗客7,000人乗りの豪華客船が航行している。そのスタッフは5,000人、地球上にあるものはほぼ揃っているらしい。医者や看護師も乗り合わせている、まさにひとつの街、いや島が海に浮いているようなもの。一度出航すると何ヶ月も旅をするこの船、おそらくルールやマナーもたくさんあるに違いないが、人間性の異なる人たちが乗り合わせていると、違反する人も出てくるだろう。ゴミはどう処理するのだろうか。トラブルの解決はどうするのか。警察や裁判所も必要かもしれない。

俯瞰で捉えると、地上から海洋の豪華客船を見るように、宇宙に長時間滞在した野口聡一さんの場合も高い空から地球を見て、銀河系を泳ぐ一隻の客船のように映ったのではないだろうか。