

SUDO NEWS

Vol. 40 2011年4月29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

今年も新緑の季節がやってきましたが、さわやかな風に吹かれて快適にお過ごしのことと存じ上げます。本紙もおかげさまで10年が経過し今回で第40号になります。継続できた理由は、できるだけ費用をかけず社員の手作りで着飾らない紙面作りに徹したこと、それより増してオーナーさまを始めご笑読いただいている方々の温かいお言葉のお陰と深く感謝しております。

現場の話を取り入れ、既成概念にとらわれない紙面にしたつもりですが、少しは伝えることが出来たでしょうか。これからも少しでもみなさまの参考になる内容をご提供できるよう努めて参ります。

先月、大震災が発生し、特に東北地方においては津波によって未曾有の被害を受け壊滅した街もあり、また多くの方が犠牲になりました。住宅は快適性が重視されますが、このような災害を経験すると、安全が最優先されるべきと考えます。そして、復興に向けて国民が協力し合っている姿を見て心が温まりました。思いやりの心は日本人の財産です。そのことは海外からも大きく評価されました。当社も可能な限り

の協力をこれからも続けて参ります。

2008年のリーマンショック以降低迷していた建築不動産業界に昨年秋ごろからやや回復の兆しが見え始めました。しかし大震災が今後どのような形で影響するのかが予想し難いところです。また、民法や賃貸関連の法改正、居住安定法、消費者契約法との兼ね合いで賃貸業界は厳しい状況に置かれています。法律や指導も消費者側に偏り過ぎて事業者側に負担を強いると言うことは、事業意欲を削いでしまい結果的に良質な住宅が供給されづらくなってしまいます。生活の中では誰もが消費者になりその反対にもなります。何事も思いやりと持ちつ持たれつの心が大切ではないでしょうか。

めやす賃料制度に代表されるように賃貸条件が変化している中、不動産ファンドの復活が賃貸市場に与える影響も見逃せません。高齢者住宅や大手不動産会社による賃貸住宅の供給の活発化も業界に影響し、また、都心回帰により郊外物件は特に競争が激しくなると予想されます。

消費者が考える居住コスト(家賃)は、

諸設備や仕様など目に見える費用対効果を考



えるだけでなく、ランニングコストや快適性、さらに安全と安心を加え総合的に判断して住宅を選ぶようになります。ハード面では、二重サッシやペアガラス、LED、再生クロス、太陽光発電や高断熱などエコをコンセプトとする住宅が消費者側にも事業者側にも注目されており、やはり人と自然にやさしく安心できる良質の住宅が求められます。

定期的な大規模修繕は建物の価値と競争力に大きな影響を与えます。それを指導していくことも行政に求められ、1棟でもスラム化した建物があると、折角の綺麗な街並みが台無しになってしまいます。建物にも個性は必要ですが、単体ではなく地域全体で考えることが求められます。

当社は本年4月8日で30期目を迎えました。常に初心を忘れず謙虚な気持ちを大切に、これからも仕事に取り組んでいきたいと考えております。

クレセール — 新築マンション —

今月3月末、世田谷区等々力に完成した「クレセール」、滞納保証付管理システムでご契約させていただきました。

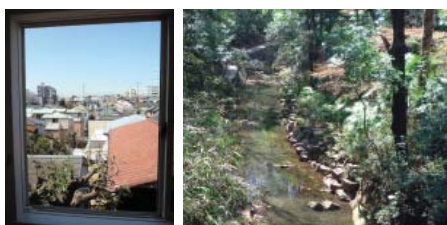
閑静な住宅地の高台に建つ28.15㎡(1K)～37.05㎡(1DK) 賃貸7戸とオーナー様住戸の2階建鉄筋マンション。窓から見える街の眺めがこころ安らぎます。

東急大井町線「等々力」「尾山台」の2駅が徒歩圏内。第3京浜にも5分と川崎や横浜にも便利。付近には東京都市大学が

あり、緑豊かな等々力渓谷公園や等々力不動、野毛公園が徒歩圏内、休日に散歩するのに程よい距離に多摩川が流れています。郵便局、消防署、警察署、玉川総合支所など公共施設も歩いてすぐ、コンビニも歩いて5分と防犯面や生活面で安心できる好立地。

キッチンやフローリングは部屋ごとに色を変え個性を演出しています。

構造規模／鉄筋コンクリート造地上2階建
共用設備／オートロック、光ファイバー、駐輪場
専用設備／エアコン、システムキッチン(2口ガスコンロ付)、モニター付インターホン、シャワー・ドレッサー、浴室換気暖房乾燥機、ディンプルキー(ダブル)、クロゼット、室内物干、シューズボックス
仕様／床フローリング、セパレート型バストイレ、室内洗濯機置場



▲窓からの眺め

▲等々力渓谷公園



賃貸事業1部が担当いたします。

「付近は目黒通りから少し入った閑静な住宅街。オーナーさまの住まいも併用しているため入居者審査を厳しく行い、オーナーさまにとって煩わしさのないマンション経営をサポートしたいと思います」



▲玄関から室内を臨む

▲室内



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 地震保険について ~

通常の火災保険では「地震による損壊」や「地震を原因とする火災」、「津波などの水害」や「がけ崩れなどの埋没時」に保険金は支払われません。地震火災費用保険金に加入していれば半壊以上の場合のみ火災保険契約金の5%または300万円のいずれか低い金額が支払われます。地震が原因の火災が火災保険の補償対象外となることは理解しづらく、また原因究明が難解なケースもあったようで、阪神淡路大震災では訴訟に発展した例がいくつかありました。最初の揺れから半日後に発生した火災の場合、地震保険に加入していなかったために保険金の支払いを断られて裁判をしましたが、結果は被災者側の敗訴となった事案もあります。

地震保険は単独加入ができません。地震保険に加入するためには必ず火災保険に入る必要があります。地震の発生はとても不確実であり、大地震の場合には莫大な被害が発生するため通常保険としては成立しにくいものです。そのため国と民間とが共同で運営する形をとっています。地震保険は各保険会社が独自に扱っていますが、どこの保険会社で加入しても原則、保険料や補償内容は一律です。国と各保険会社が協力してリスク分担する制度になっているのです。

補償内容は建物、家財ごとに火災保険金額の30%から50%に相当する金額で、建物

は5,000万円、家財は1,000万円の限度額が定められています。査定は時価で計算され、1億円以上の建物でも最大5,000万円までしか地震保険を契約することはできません。また、自動車や高級品(貴金属・書画・骨董などで1個または一組が30万円以上のもの)は対象外となります。実際に支払われる金額は3区分(別表)に分かれ、全損の場合は保険金の全額、半損の場合は50%、一部損の場合は5%になり、支払われる保険金額に大きな違いが生じることに注意が必要です。

そもそも地震保険は被災者の生活の安定に寄与することを目的として発足され、民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険していますので、大地震が発生し保険会社の経営が破綻した場合でも補償されます。但し、国としても無限に責任を負うことはできないため、1回の地震による支払保険金総額が5兆5,000億円を超える場合、契約ごとに支払われる保険金は削減されることがあると規定されています。この金額は関東大震災規模の巨大地震が発生しても

保険金の支払いに支障のないように決定されているとのことです。また火災保険と地震保険、2つの保険金を同時に受け取ることはできません。

保険料は建物の構造と所在地により決定されます。地震の発生状況や頻度、活断層などから地震の危険度を算出し、また地震保険料率は過去500年間に発生した375の地震データを活用し算出されています。

免責事項としては地震発生から10日以上経過後に生じた損害、故意または重過失、法令違反による損害、地震の際の紛失や盗難の場合などです。また大規模地震対策特別措置法(現在は東海地震のみ対象)に基づく警戒宣言が発令されたときは、地震防災対策強化地域内に所在する建物または家財については地震保険の新規契約ができなくなります。

地震はいつ起きるか、どのような被害に拡大するかわかりません。もしもの時のために、地震保険付火災保険に加入することをお勧めします。

損害の程度	損害割合		お支払いする保険金
	建物	家財	
全損	上記(1)が50%以上または(2)が70%以上の場合	損害の額が家財全体の時価の80%以上の場合	建物・家財それぞれの地震保険のご契約金額の100%(時価が限度)
半損	上記(1)が20%以上50%未満または(2)が20%以上70%未満の場合	損害の額が家財全体の時価の30%以上80%未満の場合	建物・家財それぞれの地震保険のご契約金額の50%(時価の50%が限度)
一部損	上記(1)が3%以上20%未満または建物が床上浸水(地盤面より45cmを超える浸水を含む)を受け損害が生じた場合(上記「全損」、「半損」以外)	損害の額が家財全体の時価の10%以上30%未満の場合	建物・家財それぞれの地震保険のご契約金額の5%(時価の5%が限度)

売買物件のご案内

特選マンション

シャンボール日本橋

交通：半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩1分



室内綺麗にお使いです



陽当たり・眺望良好

陽当たり良好
交通至便
生活至便
セブンイレブン/徒歩1分

物件概要

所在/中央区日本橋蛸殻町2丁目
専有面積/46.98㎡
所在階/8階
築年月/S53年8月
土地権利/所有権
総戸数/77戸
管理形態/全部委託(日勤)
管理費/7,047円
修繕積立金/12,684円
現況/空室
取引態様/専任媒介



内見希望者随時募集中

販売価格 **2,300万円**(非課税)

資料の請求・お問い合わせは

不動産部 ☎03-3444-0012

注) 売却済みの場合はご了承下さい



皆様からの情報をお待ちしています！

これから求められる住宅… 価値観の変化

先月の東日本大震災の時、エレベーターが止まった、ガスが止まった、水が出ないなどの問い合わせが数件ありましたが、当社管理物件においては建物の大きな損傷、また入居者の怪我や事故は発生しませんでした。しかし工事に関しては資材が入らず工事が遅れるなど2次的被害が発生しています。

災害に対する戸建ての利点は比較的インフラが回復しやすい、戸外への避難が早いなど、マンションの利点としては倒壊が少なく津波災害は上階に非難できるなど

があります。東京都の場合、総世帯数に対して約4分の1がマンションです。被害にあった東北地方のマンション率は5%で東京都の5分の1。

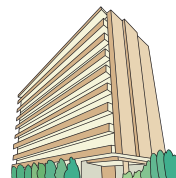
阪神大震災の後には戸建てよりマンションに対する需要が高まったようです。

いずれにしても災害の後には建物に対する価値観が変化し、特に家(自宅)に対しては顕著に現れます。快適な設備、癒し等も必要ですが、安全と安心の設備や仕様がより強く求められるでしょう。新規に家を探

す場合、当面は構造、築年数、立地、近くに公園などの避難場所があるかなどが最優先課題になると思われ、持ち家の場合は安全対策を最優先しリフォームを考慮しましょう。

中古、新築を問わず地震や災害への対策がきちんとなされているかが今後の不動産の価値に大きな影響を与えるでしょう。

賃貸事業2部 石井



大学生の一人暮らし



春の入学シーズンを終え、新入生も先輩たちもひと息つく時期です。大学入学と同時に一人暮らしを始める人は「6万円以内で8帖」が理想。また大学から近くの駅で、駅から近い物件を選ぶ人が多い。欲しい設備として、「エアコン」「バス・トイレ別」「広い収納」、これらは今

“設備の三種の神器”と言われる程入居率を高めるそうです。エアコンはほとんどの物件に付いていますが、「バス・トイレ別」と「広い収納」は家賃との兼ね合いから希望通りにいかないケースが多い。

今はインターネットでの物件探しが

当たり前。物件の内観や周辺の環境等の写真の掲載や設備項目の説明は必須。地方から上京してくる学生も多く、初めての土地で治安や環境に不安要素が多い中、写真と言葉だけで如何に物件をアピール出来るかは、募集の際の大きな鍵となります。

反響を増やし、そして成約に結びつける、その掲載写真を選ぶことは私の大事な業務のひとつです。

システム管理部 渋谷

藤 棚



桜の季節が過ぎ、4月中旬から5月中旬にかけて咲きほこる藤の花。『藤』と言えば日本古来の花木と

言われ万葉集にも歌われています。

一口に藤の花と言ってもいろいろな種類があります。最初にうす紅藤が4月中旬に見頃を迎え、それからむらさき藤・白藤・八重藤・きばな藤などが順に見頃を迎えていきます。なかでも、八重藤はとても珍しいもので、もっとも香りが強く、遠くから見ると葡萄の房のようにも見えます。

藤の花は、つるを棚にはわせ、垂れさがる花を觀賞します。これを藤棚といい、小さいものから数百メートルもあるものまで日本各所にあります。梅雨を迎える前に、都会を離れ藤棚の下をゆっくりと散歩してみるのも良いものです。きっと幻想的な世界にめぐり合えるのではないのでしょうか…。

総務部 根岸

緊張の瞬間

管理会社には毎日さまざまな電話がかかってきます。その中で「入居者と連絡がとれず心配」というものがあります。ご家族からの連絡がほとんどですが、時にはご友人や会社の同僚からもあります。

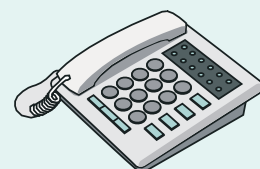
その場合はすぐ保証人に連絡をとり一緒に現地へ向かいます。保証人が遠方等の場合は、緊急を要するため入室の了承をいただき社員2名以上で向かいます。現地に着きインターホンを鳴

らし同時にドアを叩くも無反応、部屋の鍵もかかっている、緊張しながら鍵を開け中へ…。具合が悪くて寝込んでいた、携帯電話が壊れて使用できなかった、一人旅に出ていた、などいろいろあります。しかし時には最悪の事態に遭遇することも…。

大分以前のことで、消防署から連絡が入ったことがあります。「〇〇マンションの〇〇号室から119番通報がありました。今現地に到着しましたが部屋からは何の返答もなく鍵もかかっている状態です。入室して確認をとりたくので鍵

を持ってすぐに来られますか？もし時間がかかるようでしたら窓を割って中に入りたいのですがよろしいですか？」消防隊員からも危機迫るのを感じました。直ぐにオーナーに報告。その時は窓ガラスを割って中に入ってもらいました。入居者はすぐ救急車で運ばれ、なんとか事なきを得ました。迅速な対応を今後も心がけていきたいと思えます。

システム管理部 荒原



フランス・アルザス地方の郷土料理「タルトフランベ」専門店が昨年12月24日に日本に初お目見え。当社からほど近く、明治通りから1本路地に入った静かな佇まいの中にあります。店内はフランス雑貨が飾られ、アルザス名産の生地で作ったテーブルクロスがヨーロッパの田舎家に招かれたかのような雰囲気です。

アルザス地方名物・タルトフランベとはフロマージュブランというフレッシュチーズをふんだんに使ったフランス風のピザ。



Brasserie
LA CIGOGNE
ラ シゴーニュ
港区南麻布4-12-4
プラチナコート広尾1F
電話：03-6227-2447
FAX：03-6227-2448
☒ INFO@LACIGOGNE.CO.JP
営業時間：
ランチ AM11:00~PM3:00(L.O.)
ディナー PM5:30~PM10:00(L.O.)
定休日：月曜

アルザスを訪れたオーナーが日本人の嗜好に合うと考えこの度オープンしたそうです。10種類以上ある中でお勧めはベーコンと玉ねぎのトラディショナルと野菜たっぷりのサーモン。B4サイズもある予想外の大きさに驚かされました。

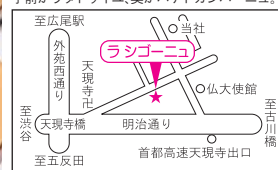
他の料理も豊富で、「色々野菜のラタトゥイユ、ポーチドエッグ乗せ」や「パテドカンパニユ」、フランスパンとよく合う「つぶ貝の香草ガーリックバター焼き」、カリッとした食感の「海老・ホタテ・つぶ貝と野菜のフリット、チーズ風味」、「塩漬け豚と自家製ソーセージのシュークルート」をいただきましたが、どれもこだわりの BIO ワインとの相性が抜群です。

デザートも充実していますが、あえて季節の「いちごのタルトフランベ」をチョイス。程よい甘さの中に酸味が効いていて予想をはるかに超える美味しさでした。

デートや女子会にお勧め、歓送迎会にも利用でき、貸切りも OK だとか。肩肘張らないブラスリー（フレンチ居酒屋）で、アルザスワインやビールとともにフランスの郷土料理をいただく、そんな楽しいパーティーはいかがでしょうか。きっとハッピーな気持ちになれると思います。

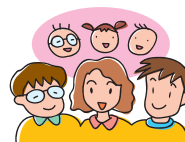


上段左から 野菜たっぷり サーモンのタルトフランベ、いちごのタルトフランベ、店内。下段は手前がラタトゥイユ、奥がパテドカンパニユ。



COLUMN
COLUMN
COLUMN

同窓会



同窓会、なぜか30才を過ぎるころまでは全く出席する気にはならなかった。会いたくない人がいたわけではないし、当時気の合った仲間もいた。今、会いたいと思える人がいなかったことは確かだが、思えばなんとなくただ面倒だったのだろう。卒業して2~3年くらいならともかく、10年20年も経つと、それぞれの、住まいや仕事、家族など環境や考え方が随分変わっている。相手に頷いたり、自分の環境を話したり、また「変わらないね」「太ったね」「オジサンになったね」「結婚は?」「子供は?」、こういう会話がわずらわしいと思っていた。当時の話だけをすれば楽しいが、やはりそうはいかないだろう。相手を羨んだり、嫉妬したりもしたくない、また自分の発言が誤解を招くこともある。そんな私も30半ばに一度だけ「出席」と返事を出したことがある。欠席ばかりしていると、その内声もかからなくなってしまふのではと不安に思えたから。しかし大

人気なく前日にキャンセル、自分自身が一番嫌っている「ドタキャン」をしでかしてしまった。さして行けなくなった理由などなかったが、昔話に花を咲かせることなど興味がなく、やはり同窓会が面倒くさく思ってしまった。昔の友達に会うことさえも、当時の自分に満足していたことも理由のひとつだったのだろうか。反対に、未熟な自分をさらけ出すことが怖かったのかもしれない。誰でも誕生日を迎えるとひとつ歳をとる。これだけは同級生に先行されることも後輩に追い越されることもない事実。

40歳を超えると考え方も少し変わり、同窓会に胸膨らませて出席するようになった。お腹が出ている人、やや生活に疲れ気味の人、独身で恋愛にまだまだ現役の人、美しくなっている人、おしゃべりになっている人、ムキムキマンに変貌した人、仕事の夢を語っている人、髪の毛がゴマシオの人、刺激的なことばかりだ。50

人程の出席者で、実年齢より下に見えたり上に見えたりして、見た目の歳の差はなんと二十歳以上。その親子にも見えるような二人が当時のように同級生口調で会話しているのを見て、滑稽でもあり、何かとても不思議な感じがした。何人かの生徒は同席していた恩師よりはるかに年上に見え、一見すると誰が恩師か生徒かわからない。卒業して20年以上も経つと見かけが全くの別人になっている人がいる。半数の名前と顔が一致しなかった。

同級生には上下関係はなくても、社会に出れば入社が一日早いだけで先輩。やがて一人の大人として見られ、相手が何歳であろうと対等な立場で、甘えは許されない。それから15年経った同窓会、私はいったいどの様に映っていたのだろうか。

次に同窓会があれば是非また参加しようと思っている。自分を見つめるために…。