

# SUDO NEWS

Vol. 42 2011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

3月の東日本大震災、原発事故、9月に紀伊半島を襲った台風による被害等、2011年は未曾有の災害が発生してしまいました。しかし一方では規則やマナーを重んじ人を思いやる心など、日本人の底力を再確認できたことも事実。また、地震による建物被害が軽微だったことが日本の建物に対する評価を高めたようです。真夏に節電が叫ばれた中、関東地方では一番暑い7月下旬に涼しい日が続き、エアコンを使わずに済む夜が多く、結果的に節電に繋がりました。我慢と協力が天候という自然に報いられた思いです。今年もあと2ヶ月あまりですが出来るだけ復興に協力し発展に向け努力したいと考えます。

土地と建物を揺らした大地震は不動産業界そのものをも揺さ振りました。しかしリーマンショック以来下がり気味だった賃料が、ここに来て底値を過ぎた感があります。復興需要により景気と気持ちが上向きになったためでしょうか。

敷金、礼金など初期費用(賃貸物件の契約金)が減少傾向にある中、7月15日に出された「更新料有効の判決」は貸主側

にとっては安心できる結果となりましたが、喜んでばかりはいられません。貸主側には供給過多の問題があるからです。判決後、貸主側と借主側、業界から今後の動向について様々な意見や感想が述べられています。

集客方法として不動産会社と大学や各種学校との提携は以前からありましたが、結婚式場と業務提携し新婚さんを囲い込みする会社が現れました。また、インターネット無料や、駅から遠いマンションではタクシーチケットを付れたり新たな手法で集客を試みているところもあります。留学生や外国人をターゲットにする会社も増え、高齢者住宅も相変わらず注目されており様々な形で供給されています。供給する側としては入居者を想定し企画することが重要ですが、紹介する側もそれぞれ特化した営業が必要になります。

築年数や構造、設備を原因として、人気のある物件とない物件の二極化が進行していますが、きちんとしたコンセプトに基づいたリノベーションがされていたり、壁紙を選べるなどの特典がある物件は、古く

ても人気があるようです。また、多少賃料が上がっても設備や仕様が納得できる場所を求めるユーザーが増加しています。



コンセプトマンションもさらに進化しています。大手電機会社がモデルハウスを設置し、住宅、太陽光発電、省エネ家電、電気自動車等を組み合わせた複合的な提案を行うなど、業界の枠を超えた動きも出ています。

防災関連商品や代替エネルギーが注目されていますが、商品内容と販売方法に注意しなければなりません。どちらも大切なものであり、これからの社会に必要とされる中で優先順位の高いものです。しかし、必ずしも顧客の満足するものを提供しているとは限りません。必要と思うものと満足するものを見極めることが大切です。今後、太陽光や太陽熱が住宅へどのように影響を与えるか、特に賃貸住宅への普及状況を長期的視点で捉え適宜対応していきたいと考えています。

## B-Flat — 新築賃貸マンション —

都営新宿線「菊川」駅から徒歩3分、11月上旬に完成する新築マンション「B-Flat」をご紹介します。以前から分譲マンション1室を管理させていただいておりますオーナー様がこの度、賃貸マンションを建築されました。最寄り駅が近いこともあり入居率にはあまり不安がないということで「滞納保証システム付管理業務」にてご契約いただきました。

周辺には芭蕉記念館や東京都現代美術館、国技館があり、伝統工芸の町としても有名です。またこの界限



▲建設中のマンション外観

は鬼平犯科帳の長谷川平蔵や遠山の金さんが住んでいたことでも知られています。近々完成する東京スカイツリーが眺められ、隅田川花火も徒歩圏内です。

重量鉄骨造3階建、全てが角部屋で多面彩光を多く取り入れています。メインターゲットはDINKSで、人気の1LDKタイプ14戸、順調に成約しております。

部屋ごとに壁紙や建具、キッチンの色を変えるなど個性を持たせ、さらに快適性を考え設備や機能を充実させています。安心して住んでいただけるよう防犯面にも配慮しプランニング。そのコンセプトに報いる様、またオーナー様ご自身にも安心して賃貸経営をしていただける様しっかりとサポートしてまいります。

上段左から、窓からの眺め、近隣の公園。下段はそれぞれ個性的な部屋。



交 通 / 都営新宿線「菊川」駅 徒歩3分  
都営大江戸線「森下」駅 徒歩7分  
所 在 地 / 東京都墨田区菊川2-11-3  
構造規模 / 重量鉄骨造地上3階建  
総 戸 数 / 14戸 賃貸戸数 / 14戸 募集戸数 / 14戸  
共用設備 / モニター付オートロック、防犯カメラ、光ファイバー、BSアンテナ  
専用設備 / 全室冷暖房、TVモニター付インターホン、温水洗浄暖房便座、浴室換気乾燥機、システムキッチン(IH)、セミオートバス、玄関ドアダブルロック  
仕 様 / セパレート型パストイレ、室内洗濯機置場、全室フローリング  
備 考 / 駐車場、バイク置場、駐輪場  
入居予定 / 平成23年11月上旬



**HOTLINE** 市場と最近の動向

**最近の賃貸事情** ~ 更新料の有効判決と原状回復のガイドライン改訂について ~

今年7月に最高裁で出された「更新料の有効判決」と8月に国土交通省から出された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂についてお話しします。

まずは更新料の有効判決ですが、貸主側の主張を100%認めた判決となり、4人の裁判官全員一致で有効となりました。今回の判決は大阪高裁で判断が分かれた3件の訴訟(うち2件は無効、1件は有効)についてのものですが、更新料を扱った最高裁の判例として実務に与える影響は大きいと思われます。

判決のポイントは2つ。1つ目は更新料も貸主の収益の一部であり、賃料の補充・前払い・賃貸借を継続するための対価と解せられ、更新料を徴収することの合理性・妥当性が認められたこと。2つ目は更新料が契約書に記載されていれば更新料が特段に高額すぎる場合でない限り消費者契約法10条の信義則違反は認められず、更新料条項は無効にはならないこと。高額の基準はというと、今回の案件では賃料45,000円で更新料が毎年10万円など、すべて消費者契約法には違反しないとされました。少なくとも関東で慣行とされている2年に1度、1ヶ月分程度の更新料は徴収しても消費者契約法違反になることはありません。

最高裁は「更新料条項が賃貸借契約書に

記載され、貸主と借主との間に更新料の支払いに関する明確な合意が成立している場合」を前提としています。従って今後の対応としては、更新料があることを明確にして募集を行い、重要事項説明書にも明確に記載することが必要です。また、裁判官は、借主は賃貸物件を総合的に検討・選択できる状態にあり、貸主と借主の情報量に大きな差はないと指摘しています。

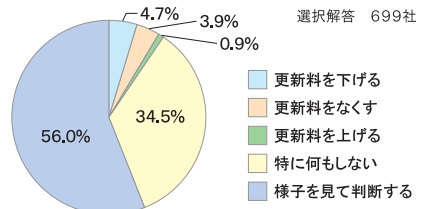
更新料有効判決や2件の敷引き有効判決で胸を撫で下ろしたオーナー様も多いと思いますが、需要と供給の問題があります。全国の民間賃貸住宅は1,200万戸を超え、2010年の空室率は全国で23.07%、東京でも16.05%と高水準にあります(全国賃貸住宅新聞社調べ)。一部の人気物件を除いては借り手が優位な状況であることは否めません。将来的に更新料を徴収できるかどうかは不確定です。その他、礼金や共益費、ルームクリーニング代なども問題提起されていくと考えられます。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」再改訂については柱が2つあります。1つ目は賃貸借契約書に添付する別表の追加。別表には「工事負担の分担表」や「工事の目安単価」などが盛り込まれています。2つ目は「残存価値割合の変更」。償却期間(6年~8年)経過後、今までは残存価値10%の請

求は認められていましたが、改訂により残存価値1円まで償却されることになり、修繕費を借主に負担させることがより難しくなっています。しかし、借主は善良なる管理者として注意を払って使用する義務を負っています。綺麗に使用した借主と悪質な使い方をした借主との工事負担の割合が同じというのは理不尽さが残ります。また、仕様や設備の品質は向上しているにも拘らず償却期間が6年~8年と変わらないのは不自然という意見もあります。

ガイドラインは法的な強制力はありませんが、原状回復の考え方の指針になっているため、これを基準に借主の工事負担の範囲を決めなければなりません。貸主及び借主双方が納得するような基準と制度を考える必要があります。

今後更新料について見直す予定はありますか？



更新料の有効判決後に不動産会社を対象に行ったアンケート結果(関ネクスト調べ)です。半数以上の会社は「様子を見て判断する」でしたが、4.7%は「更新料を下げる」、3.9%は「更新料をなくす」と回答しています。更新料の有効判決が出たにもかかわらず1割弱は更新料を請求できない、若しくはしにくくなると考えていることになります。

**売買物件のご案内**

特選別荘地

**軽井沢**

しなの鉄道「信濃追分」駅 徒歩20分

**整形地・134坪！  
南西道路・陽当たり良好**

価格 **980万円**

定住にも適した住環境

- ・セブンイレブン 徒歩11分
- ・ローソン 徒歩13分
- ・軽井沢ジャルディーノ 徒歩9分 (ホテル内レストランあり)



周辺環境 (1000M林道)

【物件概要】所在/長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉大日向5571-6 土地面積/443㎡ 地目/原野 土地権利/所有権 用途地域/第1種住居 建ぺい率/60% 容積率/160% 現況/更地

**箱根**

箱根登山鉄道「小涌谷」駅 車6分

**天然温泉付・233坪！**

価格 **980万円**

**藤田観光分譲地  
管理体制良好  
相模湾・大文字焼きを望む**

広い敷地で家庭菜園など始めてみてはいかがでしょうか



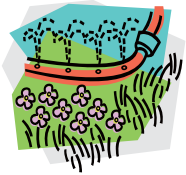
現地写真

【物件概要】所在/神奈川県足柄下郡箱根町二ノ平1297-333 土地面積/773㎡ 地目/原野 土地権利/所有権 用途地域/第1種低層 建ぺい率/20% 容積率/40% 現況/更地



皆様からの情報をお待ちしています！

## 工事助成金



バリアフリーや太陽光発電などの工事助成金は比較的知られていますが、あまり知られていないものもあります。

1つ目は「高反射率塗料」に関する助成金制度。これはヒートアイランド対策として外壁

や屋根の塗装や屋上などの防水トップコートとして使用するものです。太陽光熱の遮蔽効果もあるので、夏場の冷房効率向上に役立ちます。2つ目は断熱効果が得られる「屋上緑化」に関する助成金制度。従来は屋上に土を入れる方法が主流でしたが、土の代わりに軽量で保温力のある材料が開発されています。

自然エネルギーに関する助成金は個人のみならず法人向け、共同住宅向けなどと広がりがつあります。

また、助成金には都道府県単位で受けるもの、市区町村単位で受けるもの、また両方から受けるものがあります。地域によってその金額が異なります。 工事部 小池

## チョコレート

チョコレートというと2月のバレンタインデーを連想される方が多いと思いますが、秋に新商品が一齐に発売されるため「チョコレート好き」は実は今一番盛り上っています。栗やさつまいもなどを使用している季節商品、9月～11月の期間限定販売や、面白い形のパッケージ、CMがやけに頭に残るものなど工夫を凝らしたチョコレートが

沢山店頭で並んでいます。

最近、チョコレート

専門店も増えています。オリジナルチョコレートを使用したお菓子や飲み物、板状のまま購入することも出来ます。ビター、ミルク、ミントなどの定番ものからフルーツを練りこんだもの、抹茶、黒蜜、きなこ、蜂蜜などもあり、選ぶのに迷ってしまいます。夏は冷たいチョコレートドリンクやアイスクリームが人気ですが、涼しくなったこの時期は色んな味のチョコレートを食べ比べて、いつもと違った秋を楽しんでみてはいかがでしょうか。

経理部 柿澤



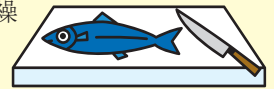
## キッチンスペース

キッチンは女性がこだわりを持つ場所。設備や機能性だけでなく収納や動線等、使い勝手の良さも重視します。

しかし、現在供給されているアパートやマンションの「シングルタイプキッチン」の多くは調理スペースがなく不便です。コンロとシンクの間スペースがほとんどないため物をどかしながら料理しなければなりません。私の部屋もかろうじてまな板を置けるくらいのスペースはあるものの、料理をするとなると、物をどかし

ては戻しての繰

り返し。流し台にまな板を



橋渡しにして調理している方もいるのではないのでしょうか。機能性のあるキッチンが増えていますが、料理は手際の良さに加え楽しく作りたいものです。

シングルタイプのキッチンでも調理するための最低限のスペースは欲しいものですね。

システム管理部 渋谷

## 勝手に開く自動ドア



先日、ある管理物件の入居者の方から「誰もいないのに自動ドアが勝手に開く」と電話があり、誤作動か、猫の仕業か、はたまた怪談話か…、恐る恐る現場に行ってみた。しばらく様子を見てみるとドアが開いたけれど、付近には何も見えず誰もいない。その後も何度か開いた。角度を変えて見てやっと原因が判明。犯人はド

アの前にある植栽だった。最初は背も低くまっすぐだったが、年数が経つにつれドア上部のセンサー付近まで幹が伸び、ドア側に傾いていた。その植栽が風に煽られ枝がセンサーに反応していたのだ。微風では反応せず強風の時だけ揺れて枝の葉っぱがセンサーに反応していた。あっけない幕切れ。剪定すれば大丈夫かと考えたが、結局植え替えることにした。

システム管理部 荒原

## ボウリング大会

秋が深まり、空も高くなりました。秋といえば食欲の…読書の…とか言われますが今年の私はスポーツの秋、それもサバイバルボウリング。

間もなく社内ボウリング大会が開催されますが、普段から仕事の虫、責任感の鬼(笑)を自称している私は危機感を持っ

ています。職場において日々完全燃焼する私は仕事が終わると微塵の体力も残っておらず、しかし、明日の英気を養うため飲み物や食べ物を口に運ばねばなりません。結果、メタボ弊害に蝕まれることを甘んじて受け入れてきました。このままではイケナイ、マズイ、なんとかせねばと自覚しボウリングにチャレンジする覚悟を決めたのです。

社員は様々で、空気を読まずハイスコアをたたき出す者、景品に異常な執念を燃やす者、かたくなに勝負のみに徹する者、幾多の難敵との壮絶なバトルとなることは必至。ここは私も妥協せず優勝を目指しストライク!ダブル!!ターキー!!!とい

きます。 賃貸事業1部 田中



銀座一丁目駅から歩いてすぐ、当社管理物件の紅雀ビル地下1階に今年3月にオープンした和風創作料理居酒屋「せかいち」。大きな提灯が目印です。全32席、利用人数に合わせて簾を下ろす半個室の落ち着いた空間で、周りを気にすることなく楽しい時間を過ごせ、貸切りも可能です。

看板メニューはこれからの季節に人気のモツ鍋。味噌味と醤油味の2種類で野菜も

たっぷり。シメには雑炊かラーメンかを選べます。鍋料理は他に「ちりとり焼き」と「しゃぶしゃぶ」があります。

オリジナルのモツ料理「せかいち盛」は3〜4種類のモツ煮をポン酢と胡椒、塩で和えた一品で、クセもなくさっぱりとした味わい。ゴマ油をベースに塩とニンニクを加えたドレッシングでいただく「塩キャベツ」は食感も良く口の中をリセットしてくれます。使用している塩は店のオリジナルブレンド。串焼きも豊富で特にホタテがオススメです。

人数や予算に合わせた宴会コースと、2時間・3時間飲み放題コースがあり財布を気にせずゆっくり飲めるのもこの店の魅力。高級なイメージの銀座にありながらリーズナブルで気軽に楽しめる「せかいち」で、女子会やコンパなどはいかがでしょう。



和風創作料理居酒屋  
**せかいち**  
銀座本店

中央区銀座1-4-6  
紅雀ビルB1  
電話：03-6228-6144  
FAX：03-6369-3299  
営業時間：24時間営業  
定休日：不定休

COLUMN  
COLUMN  
COLUMN

古き良き地名、クジラの話



茨城の田園地帯に「鯨」という地名があり、東鯨と西鯨に分かれている。海の近くと想像されるかもしれないが、実は関東平野の中央に位置する。その「鯨」を挟むように小貝川と鬼怒川という2本の川が流れている。その昔、太平洋から利根川、利根川から小貝川と鯉のように川をさかのぼって鯨がここまでやって来たのか、と子供心に思ったことを記憶している。大人になって考えればありえない話だが、内陸で貝殻や魚の化石が見つかったりすることもある。ということは今では想像できないところでも本当に鯨がいたと考えることは単なる空想でもない。鯨の隣には「砂子」、その隣は「亀崎」と、海に由来する地名も数多く点在するのである。

地名には必ず意味がある。そこで鯨と付いた理由を少し想像を膨らませて考えてみると、①遠くから見ると立体的な森が鯨のように見えた ②上から見た地形が鯨に似ていた ③鯨の名を持つ領主が存在した ④古くから平地だったこ

とから久平(くひら)という言葉が訛って鯨になった ⑤地域の有力者の顔が鯨に似ていた ⑥地域を治めている殿様の大好物が鯨だった、などなど。文献や歴史書で調べることなく、思いつきだけで書いているので悪しからず。

ところで、北海道の釧路から登別に向かう海岸線沿いに鯨半島というところがある。遠くから見ると確かに鯨が丘に打ち上げられたような形をしている。その昔、アイヌの人たちが鯨だと思ひ込み一生懸命捕獲に向かったそうだと、地元の友人に言われて実際に見てみたが、確かに納得。どこまで近づいたときに、「鯨ではない!」と気づいたのか、そしてその後彼らのとった行動は…とても気になる。

東京港区では、筈町、材木町、霞町、本村町、芝白金三光町など昔の地名が消えてゆき、西麻布、南麻布、元麻布、東麻布に変わり、また1丁目、2丁目などと細分化された。東西南北、そして1・2・3・4と分りやすくしたと思われるが、返って分

かりづらくなった気がする。北麻布がなくて元麻布があるのは何故?

目黒区には、今でも平町、柿の木坂、八雲、鷹番、碑文谷など、昔の情緒のある地名が残っているところもたくさんみられるが、中には「南」という殺風景な地名に変わった地域もあり、ずっとそこに住んでいる方々がとても残念なことだと話していた。外苑西通りと六本木通りの交差点が「西麻布」に変わってからかなりの時間が経過したけれど、今でもタクシードライバーには「霞町の交差点」のほうが通じたりする。同じように建築不動産業界も、広さや単価を現すとき公的には㎡を使うが、坪を使ったほうがピンとくると言う人も多い。

文化が変わることはごく自然なこと。しかし、地名は人に例えると名前。簡単に変えるのはいかなものだろう。合理的というだけで地名が変わることにはいささか不自然さを感じるのは私だけなのだろうか。