

SUDO NEWS

Vol. 44 2012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

新緑の時期ですね。緑は心休まる色、木々の緑から元気もらえる気がします。そして、ゴールデンウィークが始まり心躍っている方も多いのではないのでしょうか。

今年の異動シーズンの契約件数はほぼ昨年と同様でした。昨年を下回るかと予想していましたが、良い意味で予想が外れました。しかし、成約に至らなかった物件もあります。原因を究明し早期成約に向けての努力を惜しみません。

不動産公正取引協議会連合会によるDK・LDKの広さの規定

1. 居室1の場合、DKは4.5畳以上、LDKは8畳以上。
2. 居室2以上の場合、DKは6畳以上、LDKは10畳以上。
3. 尚、1畳あたりの広さは1.62㎡以上をいう。

不動産適正取引推進機構の情報による賃貸住宅の管理上のトラブル

1. 設備等のトラブルのうち上位3項目は給湯、トイレ、エアコン。
2. 人的トラブルのうち3項目は騒音、違法駐車、ゴミ出し。
3. 管理面でのトラブル上位3項目は家賃滞納、原状回復に係る敷金精算、ペット飼育違反。全体で最も多いトラブルは家賃滞納。

従来はシングル又はファミリー、単純にこの2タイプで考えられていましたが、最近ではDINKSの需要が増え1LDKのプランニングが人気です。単身者でもワンルームや1Kより1LDKを求める傾向にあり、生活空間にゆとりを求めています。DINKSは共稼ぎのため防犯意識が高く、ディンプルキーやダブルロック、TVモニター付インターホンなどセキュリティ設備を重要視します。また、近年のライフスタイルを反映して女性だけでなく男性シングルもキッチン設備の充実を望んでおり、ウォークインクローゼットも人気です。シャワーだけで済ませる人が多い反面、バスタブは必須という一見矛盾したデータもあります。

今、注目されているシェアハウスのメリットは「安心」「経費削減」「友達ができる」「趣味を共有」「語学学習ができる」などです。しかし通常の共同住宅以上に規則やマナー、コミュニケーション等デリケートな面があるためトラブルが発生してしまうこともあります。そこで、トラブルを防ぎ、快適に生活できるよう同じ趣味や価値観、同じ環境

の人が集まるシェアハウスなど、建物、部屋だけでなく「暮らし方を提案、提供」する試みもできました。シングルマザー向けやファミリー向け、ソーシャルアパートメントの登場がそれを裏付けています。

今や情報入手の手段はインターネット。近い将来、ネットやブログ、ソーシャルネットワークにおいて、ユーザーの評価を公開する賃貸住宅版「食ブログ」が登場しそうです。物件や不動産会社に対する口コミ評価を参考にして、不動産会社や入居物件を決めるユーザーが現れるかもしれません。感情的な口コミや極端な意見はともかく、情報が会社の信用や物件の価値をより左右するのは確かです。

この4月8日で当社も満30歳の誕生日を迎えました。厳しく評価される情報化社会においては、社員一同日々肝に銘じて、しっかりと物件を管理し、誠心誠意お客様に対応しなければならないと考えております。



Town Court (タウンコート) — 新築賃貸マンション —

一見すると集合住宅には見えず、ヨーロッパの個人邸を思わせるタウンコート。本年3月に完成しました。新築でありながらリーズナブルな賃料に設定し、また完成時期も入居者募集に有利に作用し竣工1ヶ月前には全9戸すべて入居申込みが入り成約に至りました。

ターゲットはこのエリアに住みたい学生や新社会人。そのため賃料を低く設定できるように専有面積を20㎡以下に抑え、それ



建物外観

でもトイレと浴室をセパレート型にし、洗濯機置場を

設置。シングルに人気の仕様と設備にして、床はナチュラル色のフローリング。オートロック付で光ファイバー、CATVも完備。

池上駅から徒歩13分ですが、税務署前バス停まで15m、「大森駅」や「馬込駅」を通る上池上循環、「大井町駅」経由「品川駅」行き、三本松経由「荏原町駅」行きの3路線が利用できます。

徒歩1～2分の範囲にはスーパーTSUKASA、コンビニDaily Store、薬局など各種専門店があり、生活用品はほとんど揃います。飲食店も近隣に数軒あり、外食にも困りません。また、池上通りに面しているため駅からの帰り道も明るく、女性の一人暮らしでも安心です。

入居者の皆様が快適に過ごせますよう良い管理を目指したいと思います。



上段左から室内、近所のスーパー、近隣の公園、窓からの眺め

所在地/東京都大田区中央6丁目30-1
構造/重量鉄骨造3階建
総戸数/9戸 賃貸戸数/9戸
竣工/平成24年3月中旬
共用設備/オートロック、光ファイバー、CATV
専用設備/エアコン、IHクッキングヒーター、クローゼット



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 老朽化家屋問題 ~

街を歩いていると、ところどころに老朽化した建物が存在し、中には長い間誰も住んでいない古い家が放置されているものもありますが、このような空き家が今、問題視されています。

長期間メンテナンスされていない古い建物は地震による崩壊や景観の悪化、悪臭の原因になるなど防災や防犯面の問題が指摘されており、各自治体は対策を迫られています。実際、老朽化した建物の外壁が崩れて歩道に落下するなどの事故も起こっています。

空き家問題は人口の減少が深刻な地方の問題として位置づけられていましたが、首都圏でも若い世帯は新しい住宅を取得し、狭くて古い家には戻らずにそのまま放置しているケースが増えています。

東京都足立区や埼玉県所沢市、千葉県柏市では老朽化した建物の所有者に修繕や解体を求める条例を制定しました。崩壊などの恐れがある建物を特定し、特に危険度が高いものに対しては登記簿の確認や周辺住民へ聞き込みを行って所有者を割り出しています。建物の修繕や樹木の伐採などを求めるわけですが、解体を要請することもあります。

この条例の問題点は罰則規定を設けることが難しいため強制力に欠けることで、

現時点では対応しない所有者を公表するに留まります。また、修理解体の費用負担や、住宅を解体撤去すると土地の固定資産税や都市計画税が上がってしまうことも課題となっています。住宅が建っている場合は住宅用地の軽減措置が受けられ、200㎡以下であれば固定資産税は1/6、都市計画税は1/3になります。住宅を解体撤去すれば建物の固定資産税等はなくなりますが、元々老朽化住宅は建物評価額が低いので、土地の固定資産税が上がった分と差し引きしても、結果として税負担が大きくなってしまいます。足立区では解体した場合に所有者へ最大100万円の助成が既に決定していますが、このような自治体が増えることを期待します。

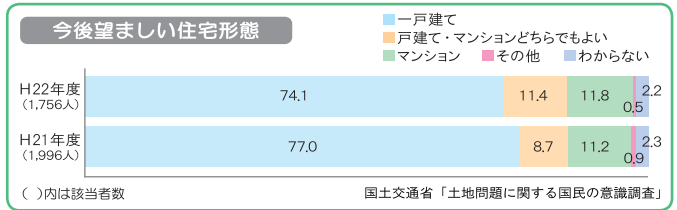
日本の住宅の平均寿命は概ね40年前後といわれており、アメリカは100年前後、イギリスはさらに長いという状況があります。日本の住宅寿命が短い原因は生活様式の変化や住宅設備の向上などが挙げられますが、建物の価値観や国民性にも起因していると思います。しかし、定期的なメンテナンスとリフォームを行うことで日本の住宅の寿命を長くすることは可能です。

もともと一戸建ては住宅業界で潜在的な需要があります。別表は国土交通省の調査資料ですが、一戸建てに住みたいという要望は大変多く、賃貸市場でも一戸建ての需要はかなり高いのです。

大手ハウスメーカーでは一戸建てや二世帯住宅の使われていない一世帯分をリフォームして賃貸利用する提案をしているようです。用途はファミリー向け、シェアハウス、ギャラリーや教室等様々で、一戸建て住宅の賃貸化とシェアハウス化が促進されています。

建物は単に古いという理由だけで解体するのではなく再生も考える必要があります。危険度が高いものは解体、改修して使用できるものや価値のあるものは耐震性を強化した上で市場に出せば需要と供給のバランスが取れ、地域社会にもメリットがあります。

今あるものを有効活用し、官民が一体となって、地域と連携をとりながら進めることが大切と考えます。



売買物件のご案内

特選マンション

シーアイヴィラ伊豆熱川 伊豆急行線「伊豆熱川」駅徒歩10分



ホテルライクな
充実した館内施設

(非課税)
販売価格 **600万円**

【物件概要】 所在 / 静岡県賀茂郡東伊豆町 専有面積 / 59.38㎡ 所在階 / 7階 築年月 / H11年7月 施工 / 東急工建・東急建設 土地権利 / 所有権 総戸数 / 321戸 管理形態 / 全部委託(常駐) 管理費 / 28,952円 修繕積立金等 / 5,390円 組合費 / 500円 水道代 / 800円 駐車場 / 有(無料) 現況 / 空室 取引形態 / 媒介

天然温泉付きリゾートマンション
2DK ペット可!

眺望

内見希望者 随時募集中!!



皆様からの情報をお待ちしています！

原状回復について



原状回復とは、入居者退去後の部屋を入居当時の状態に戻すこと。修繕費は貸主、借主で分担します。

国土交通省発行のガイドラインによると、原状回復義務について次のように定義しています。「居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主(入居者)の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」これらは借主負担という意味です。反対に、「経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるもの」と定義されており、これらは貸主負担。要するに借主の原状回復義務には「経年変化、通常の使用による損耗等(自然損耗)の修繕費用」は含まれないため、原状回復義務とは「入居当時の状態に戻す」ことではないということです。

誤解されている方も多いのですが、ガイドラインは法律ではなく目安です。しかし訴訟になるとガイドラインが適用されることが多く貸主が不利になることが多いです。トラブルや裁判を避けるためには、退去時に借主と一緒にきちんと部屋のチェックをし、破損、汚損等の原因を確認の上、負担者や負担の割合を明確に伝えることが大事です。

賃貸事業3部 鈴木

賃貸事業3部 鈴木

ブルーベリー



ブルーベリーが目が良いという話を耳にします。私も視力が悪いので、親から勧められて食べていた時期がありましたが、ブルーベリーが目が良いと確認された出来事が実際にあったそうです。第二次世界大戦中のイギリス空軍のパイロットがパンにたっぷりブルーベリージャムを付けて食べたところ、夜間の空中戦でも敵がよく見えるようになったとのこと。

ブルーベリーエキスは目の疲れや痛みにも有効だけでなく、白内障が治る人もいるそうです。パソコンや携帯電話が普及し、ますます目を酷使した生活になっています。目は疲労の度合いや年齢によってどんどん衰え、さまざまな症状がでてきます。摂取する栄養素や食生活を改善することで病気や症状に対して効果があるのではと思います。

システム管理部 渋谷

東京スカイツリーさま



先日、電車に乗っていると乗換えのアナウンスが流れました。「スカイツリーラインへのお乗換えは…」えっ?いつの間に新しい鉄道が?と思っていたら、既存の路線名を変更したという。東武伊勢崎線

の一部区間が東武スカイツリーラインという愛称に、そして「業平橋駅」が「とうきょうスカイツリー駅」になりました。平安時代の歌人が由来と

された駅名が消えていくのは寂しい気もします。しかし、小さな町から世界に向け飛び立つrocketのような、風格に満ちた東京スカイツリーを見ていると、私も自信がみなぎってきます。

5月22日グランドオープン、早く一番上の展望台に立ち、世界を見渡す絶景を味わいたいと子供のようにワクワクしています。待っていてくれよ〜!東京スカイツリー!!

システム管理部 荒原

アクアリウム

最近、病院のロビーや待合室などでサングの中を色鮮やかな海水魚が泳ぐ水槽や水草が繁茂している水槽を見かけますが、単にインテリアとしてだけでなくリラクゼーションの効果を期待して設置しているようです。特に診察前の緊張緩和や待ち時間の苦情を減らす効果があるとか。海外では、認知症の治療にアクアリウムセラ

ピーを取入れているところもあるとのこと。多くのストレスを抱えている現代人にとっては、自宅できつろぐ際に、メンタルケアとしてゆっくり水槽を眺めるのも良いのではないのでしょうか。但し、飽きたからといって川や池などに投棄するようなことだけは、避けたいものです。 工事部 猪股



気を使う電話

入居申込書に申込人と保証人の「勤務先」や「年収」「勤務年数」等を記載していただき、その内容の事実確認が入居審査です。まず収入と家賃のバランスを確認。支払いが難しいと判断した場合は契約者や連帯保証人を



変更して頂く場合もあります。次に双方の勤務先のデータ確認。最近ではアルバイト会社も出現しているため慎重に行います。電話にて勤務先の在籍確認をする際は、慎重に且つ失礼のないように対応していますが、同時に話し方や人柄も確認しています。感じが良い人、ぶっきらぼうな人、そっけない人、契約内容を細かく聞く人など、様々です。ファーストコンタクト

であるこの電話は、職場に電話することもあり、とても神経を使います。

記載内容の事実確認がとれてもオーナー様の承認をいただく際に迷うことがあります。その場合、電話での話し方だけで判断せず、ご来社いただき最終判断します。オーナー様に安心して頂ける様、今後も的確な審査を心掛けていきたいと思っております。 賃貸事業1部 宮坂

麻布十番商店街からパティオ十番に向かう途中にある開業77年の老舗中華料理「桂亭」。店に入ると和と中を折衷した高級感のある落ち着いた空間、広々とした席でゆっくりと中国料理を楽しめます。

いただいたのは8品。瓢箪の形をした器



中国料理
桂亭



港区麻布十番2-3-9 桂亭ビル3F
TEL・FAX: 03-3455-0455
営業時間(終了時間はラストオーダー) ※火曜定休
平日 11:30~14:30/17:30~22:00
土曜日 11:30~15:00/17:00~22:00
日・祝 11:30~15:00/17:00~21:00

に彩りよく盛り付けられた冷菜は、見るだけで幸せな気分させてくれます。殻ごと食べられる大海老のスパイシー炒めは、パンチの効いたスパイシーチップが後を引き、ビールがすすみました。濃厚な味付けの黒毛和牛ロースのオリジナル黒豆辣油ソース炒めと今が旬の春筍の甘醤油煮込みは紹興酒にぴったり、とても贅沢な気分。蟹入りフカヒレスープ麺は桂亭の看板メニュー。まろやかでとろみのあるスープが歯ごたえのある麺にほどよくしみて深い味わいです。

デザートに「王玉沈」という花の蜜のゼリーをいただき、料理に感動、スタッフの細

かい気遣いにも大満足の夜でした。

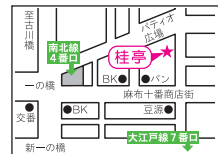
個室もあって、予算や食事内容も気軽に相談可能。貸切りができるためイベントやパーティーにも利用できます。



蟹入りフカヒレスープ麺



冷菜盛り合わせ



大海老のスパイシー炒め

COLUMN
COLUMN
COLUMN

出会い

東急線「旗の台」駅の裏路地にある魚料理の店を小林さんと出たのは夜の11時頃だった。5月も終わろうとするのに冷たい雨が二人の傘を濡らしていた。ミャーミャーという子猫の鳴き声が聞こえる。立ち止まって周りを見渡したが何も見えない。気のせいかと思ひ歩き出すと、またミャーミャーの泣き声。視線を上げてみると工事中の足場に若い女性が猫を抱いて立っていた。「子猫がいるんですよ」「誰かが捨てていったみたいですよ」不安そうな彼女の元へ駆け上がると、目も開いていない子猫が彼女の腕の中で悲鳴をあげていた。「どうするつもりなの?」無責任に聞いてみた。すると若い男性が現れた。彼氏らしい。「俺たちで飼いたいですけど、アパートがペットダメなんですよ」悲しそうにいった。やさしい若者だ。「小林さん家、ネコ居ましたよね。もう一匹どうですか?」私はまた無責任なことをいった。

私たち4人はしばらくの間、小さな命の今後について適切な方法話しあっ

た。結果「とりあえず今夜一晩だけ預かるよ」小林さんが重い口を開いた。「そのかわり今晚だけ、明日引き取りに来てくれるね」若いカップルに向かって真剣な顔をしていった。「わかりました。よろしくお願ひします」彼らは申し訳なさうに頭を下げた。次の日、約束どおり若いカップルは小林さん宅へやってきて病院には連れて行ったが、引き取ってはいかなかった。それから毎日小林さん宅に連絡をしてきたが引き取りに来ることはなかった。子猫がミルクを飲むことを覚え、目が開いた頃には、若いカップルは来なくなってしまった。すこし無責任な話だと思いが、小林さんの愛情に託そうと考えたのだろう。自分たちが今焦って飼い主を探すより子猫にとってはより幸せになるのではと…。

小林さん宅は一軒家だがすでに2匹のネコがいるためこれ以上飼うことはできないという。それでも彼の指を乳首代わりに吸う子猫に家族中が愛をそそいだ。トイレのしつけが終わろうとする頃、里親探しが始まった。

彼は日々元気になる子猫の写真をほぼ毎日のように私の携帯に送ってきた。どうやら私に里親になることを勧めているようだ。私にも飼いたいという思いはな

親を勧めるのには理由がある。実は私もネコを飼っているからだ。しかしネコ同士は相性がとても大事ということを以前何かの本で読んだことがあり、2匹飼うことを躊躇っていた。と同時に、旗の台で小林さんと一緒に子猫と出会ってしまった私は、小林さんに子猫を預かってもらっていることに対して申し訳ない気持ちもあった。

そして梅雨も明けた頃、小林さんの努力が実を結び、子猫は彼の仕事の取引先の女性に無事引き取られた。

彼が育てているときは「旗ちゃん」と呼んでいたが、引き取り先の人にその名前を伝えることはしなかった。後日、彼が名前をたずねると「ハナちゃん」と名づけられ、フカフカのジュータンの上で寝ている姿が写メで送られてきた。

雨の中、工事現場で拾った命が繋がれて、今幸福に暮らしている。私には何もする事ができなかったが、小林さんのおかげでしあわせのお裾分けをいただいた。ありがとう…。



目が開いたばかりのハナちゃん