

# SUDO NEWS

Vol. 47 2013年1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

新年を迎え、みなさまますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

昨年の漢字は「金」、金メダルや金環日食などがその理由。流行語大賞は「ワイルドだろお」。仮想ですが草食系男子を奮起させる意味もあるのでしょうか。

最近の業界新聞は高齢者関連、省エネ関連、エコ関連の記事で賑わっています。高齢者関連では設備や緊急対応などのハード面、安心見守りサービスや地域とのコミュニケーションなどのソフト面、さらに医療や保険、各種代行サービスなど付随するビジネスが有望視されています。省エネやエコ関連ではLEDや断熱方法、屋上や壁面緑化、電気的自由化、太陽光発電、家庭用蓄電池などのビジネスが盛んですが、そんな中、東京都が太陽光発電用屋根貸しビジネスを開始しました。おおむね20年以上、150㎡以上、日照良好というのが条件です。相変わらず耐震や防災関連の商品もぞくぞく登場しています。

震災後23区への流入が単身者を中心に増えたようです。単身者は身動きが取りやすく、23区に計画停電がなかったことに加

え帰宅困難の経験から職住接近を求めていることがその主な理由です。

賃貸業界では借りの側の賃貸住宅に対する価値観が変化しているため、アクセントクロスや入居者セレクトクロス、さらには入居者の意向を取り入れたリノベーションも行われています。また、入居者が自由に内装を変えることができるDIY賃貸や賃貸カスタマイズと呼ばれる取り組みも盛んです。カスタマイズ賃貸とは借主が室内を改装できる賃貸物件のことです。家賃が上がらず、礼金も取れず、原状回復費用も徴収しづらい状況の中で、貸す側から見た場合、リフォーム費用がかからず済み、借りの側からすれば自分好みのインテリアにできる、双方にとってメリットがあるこの取り組みは必然的に発生したと思われま

す。貸主が認めた内装変更に関しては退室する際の借主の原状回復負担はナシです。数年前までは借主は内装を変えることは認められず、仮に貸主の承諾を得て変えた場合でも「原状回復」でした。

すべて他の人が考え造った住宅よりも自分の趣味趣向やライフスタイルを取り入れ

た部屋は愛着が沸き長期居住に繋がるでしょう。貸す側からみても入居する人の希望を認めることによって長期空室にならずに済みます。

また、募集時に物件(設備や仕様)で差をつけるのが難しくなっているため、プラスαの入居者サービス(家具や家電の提供、クルマ無償レンタル、タクシー券、映画券、旅行券、スポーツ観戦チケット、更新時のハウスクリーニング等)で差別化を図る営業や、長期居住に繋がる取り組みもさかんに行われています。

他方、建物は街と一体となってその価値と魅力が存在すると考えます。これからは個々の実情に加え行政も含め地域が一体となり、安心できる、活気に満ち溢れる街づくりを考えていかななくてはなりません。私たちもその一環を担えるように努力して参ります。

巳年には南南東の風が吹き温かい年になるといわれますが、さらに魅力ある一年になるようオーナー様とともに歩んでいきたいと思



## 富士見ハイツ

京王線「芦花公園」駅「千歳烏山」駅より徒歩10分、世田谷区粕谷4丁目の閑静な住宅地に位置する「富士見ハイツ」。近隣には緑豊かな蘆花恒春園があり、幼稚園、小学校、中学校は歩いて10分足らず、高校も徒歩圏内で教育環境はとて

も良好です。取引先からのご紹介で昨年11月より滞納保証付き管理業務にて契約させていただきました。昨年は空室が4戸あり



建物外観

が現在は満室になりました。50.76㎡の2LDK15世帯、全戸東南向き

で日当たり良好。駐車場は戸数分有り、駐輪場も一世帯2台以上置ける程余裕があります。昭和53年の建築で年数は経過していますが、弊社が管理させていただく数日前に現地を訪れた際、その行き届いた清掃に驚きました。お住まいの方もオーナー様の意向を察していると思われ、自転車

がきちんと整頓されており共用部分にはゴミひとつ落ちていませんでした。建物にとってメンテナンスの維持管理と共用部分の状況は築年数以上に物件の価値と魅力に影響しますのでこれからも守り続けたいと思

います。随時適切な提案を心がけ、お忙しいオーナー様



左上より時計回りに、近隣の公園、LDK、建物エントランス、明るい居室。



所在地/東京都世田谷区粕谷4-4-11 構造/鉄骨造  
地上3階建 完成/1978年11月 共用設備/CATV、  
光ファイバー、駐輪場 専用設備/冷暖房、追焚き機能  
仕様/床フローリング、室内洗濯機置場、独立洗面所



**HOTLINE** 市場と最近の動向

**最近の賃貸事情** ~ 繁忙期に向けて ~

昨今の賃貸事情は賃料の下落、敷金礼金の低下が進み、さらに空室率の上昇と、オーナー様にとっては大変厳しい情勢となっています。築浅物件や新築でも立地や仕様により苦戦を強いられることがあり、既存物件ではより工夫をしていかなければ厳しい競争に勝つことはできず、貸す側は繁忙期にひと部屋でも多く成約に結びつけようと様々な戦略を考えています。

その戦略の1つとして①入居日のある程度猶予することが挙げられます。学生や新社会人は3月あるいは4月の入居希望が多く、「早く決めたいが住んでいない間の賃料は払いたくない」と考えています。ワンルームや1Kなどシングルタイプは②フリーレント(一定期間の家賃を免除する)の活用が効果的です。また、早期に契約締結することで空き予定物件との競合性が減り、キャンセルも回避できます。

戦略の3つ目は③早めの退去を促すことです。3月中に入居できる物件と4月に入居できる物件では反響数に差が出ます。解約予告日数を調整し解約者に早めの引越しを促して繁忙期に入居可能な状態にするのです。急な転勤で引越しする方もいるため早めに入居可能な状態にしておくことが大切。④入替の際のリフォーム工事を合理的に行い、且つ短縮することも重要です。

5つ目として⑤賃料の値下げ幅を確定しておくことが挙げられます。学生の中には1日だけ上京し、その日のうちに決める方も多く、条件交渉が入った場合早急に結論を出さないと他の物件に流れてしまいます。特に最近では当然のように条件交渉が入りますので、それを前提として詳細に募集条件や入居者条件を考えておくことが得策です。

近隣の供給状況、新しくできる施設、駐車場の空きなどの⑥情報収集を行う必要もあります。保証人を立てられない、または立てたくない申込人も増えているため、妥当な料金で保証内容も良く、財務内容がしっかりとした⑦保証人代行会社を用意することも大事です。トップページの「みなさんこんにちは」のところでも触れましたが⑧カスタマイズ賃貸は今、賃貸業界のトレンドです。⑨植栽をエントランスや廊下に設置することも好印象で成約率が向上します。⑩成約プレゼント(家電や商品券、自転車など)の実施が盛んに行われていますが、そういうモノで契約した入居者は入居期間が短いということを聞きます。部屋そのものを気に

入って住み始めた入居者は部屋を大切に使い、長く住み続けます。また入居後のクレームや要望への対応の良さも居住期間を長くします。特にこの時期は初めて一人暮らしをする方も多く不安なことがたくさんありますので、ソフト面の対応がより大切ではないでしょうか。将来的には、あのオーナーの物件、あの管理会社の物件に住みたいという基準での部屋探しも出てくるかもしれません。

下の図「絶対条件と考える設備」は昨年後期に行われたアンケート結果ですが、上位は既に多くの物件に備わりつつありますので、プラスαの価値を考えなくてはなりません。住む人が満足して長く住み続けるような管理を目指し、これからもオーナー様の賃貸経営のお手伝いを行って参ります。

図1 入居者が部屋探しの時に「絶対条件」と考える設備

単身者向物件	順位	ファミリー向物件	順位
▲2位 独立洗面台	1	追い焚き機能	▲2位
▲3位 洗濯機能付便座	2	独立洗面台	▲3位
▲4位 駐輪場	3	洗浄機能付便座	▼1位
▲8位 備え付け照明	4	TVモニター付インターホン	▲4位
▲6位 インターネット無料	5	駐輪場	▲5位
▼1位 TVモニター付インターホン	6	システムキッチン	▲6位
▼5位 エントランスのオートロック	7	エントランスのオートロック	▲7位
▼7位 ガスコンロ	8	ガスコンロ	▲8位
▲9位 BS・CSアンテナ	9	BS・CSアンテナ	▼8位
▲9位 ディンプルキー	10	エレベーター	▼9位

図2 2011年の人気設備ランキング「これがあれば賃料が上がる」設備

単身者向物件	順位	ファミリー向物件	順位
ブロードバンド無料	1	追い焚き機能	▲2位
エントランスのオートロック	2	システムキッチン	▲3位
TVモニター付インターホン	3	エントランスのオートロック	▲4位
浴室換気乾燥機	4	ブロードバンド無料	▲5位
ウォークインクローゼット	5	ホームセキュリティ	▲6位
追い焚き機能	6	TVモニター付インターホン	▲7位
ホームセキュリティ	7	太陽光パネル(入居者別売)	▲8位
独立洗面台	8	浴室換気乾燥機	▲9位
洗浄機能付便座	9	エコキュート	▲10位
宅配BOX 太陽光パネル(入居者別売)	10	洗浄機能付便座	▲11位

全国賃貸住宅新聞より

**売買物件のご案内**

特選マンション

元住吉パーク・ホームズ

交通：東急東横線「元住吉」駅 徒歩8分



人気の  
**ブレーメン商店街 至近!!**  
大規模修繕工事済  
**LDK天井高約2.5M!**  
陽当たり・通風良好!  
内見希望者  
随時募集中!!

【物件概要】所在/川崎市中原区木月3 専有面積/89.31㎡ 所在階/3階  
築年月/S63年8月 土地権利/所有権 総戸数/26戸 管理形態/全部委託(巡回) 管理費/19,600円 修繕積立金/17,860円 現況/空室



販売価格 **3,480万円** (非課税)



皆様からの情報をお待ちしています！

## メールBOX

ダイヤル式が主流になってきているマンションのメールBOX。「開錠番号を忘れてしまった」「面倒なので普段はロックしていない」「誰かにダイヤルを回されたみたいで開けられない」等々の電話を時々入居者から受けます。しかし、管理会社としては安易に教えることは出来ません。そのような連絡を受けた際には、名前と生年月日、携帯電話の番号等を聞き、まずご本人様の確認をします。相手の電話番号が表示さ

れていても、万が一のことも考えられる為、直接ご本人様より言って頂き、当社の控えと照らし合わせた上で、開錠番号をお教えるようにしています。

稀ですがメールBOXをロックしていなかったことで、郵便物の盗難にあったという相談を受けたことがあります。郵便物は種類によっては個人情報がたくさん記載されているものもあり、そこから犯罪に発展してしまうケースもあるようです。さまざま

なタイプのメールBOXがある中で、特にダイヤル式は開錠するのに時間がかかる為、面倒くさいからロックしないという方もいらっしゃいますが、ロックされていないことで開錠番号が他人に知られてしまうこともあります。また、郵便物の盗難を防ぐためにも必ずロックをすることをオススメします。

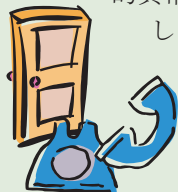


システム管理部 渋谷

## 1本の電話

「隣の人の新聞と牛乳が数日分放置されているけど大丈夫かね」

先日50代の男性とアパートの契約をしました。その時は特段身体的、精神的異常は感じられませんでした。何事もなく1ヶ月が経った頃、他室のアパート住人より冒頭の連絡が…。最悪のことを想定し、生活保護受給者だったため役所へ連絡した上で様子を見に行くことにしました。



もう一人の社員と合流し（このような場合、必ず二人以上で対応します）、ドアをノックしましたが応答無し。電気メーターはそれなりに回っている。「〇〇さん、管理会社です」と声をかけ

ても応答無し。ノックと声かけを繰り返しましたがやはり応答無し。やむを得ず鍵を開けることにしました。

ワンルームでしたので開けたとたんに布団に横たわる人が見えました。駆け寄ると目を開けてこちらを見たので、寝ていたのかと一瞬思いましたが様子が変です。「大丈夫ですか」と話しかけてもまったく身動きせず、言葉も出ません。これは普通ではないと思い直ぐに救急車を呼びました。

その日の夕方、役所の担当からもう少し発見が遅れていたら危なかったと連絡がありました。もし入居者が新聞を取っていなかったら…、住人からの連絡がなかったら…、考えると怖いですね。

賃貸事業2部 佐藤

## 孫



この春、甥っ子が幼稚園を卒業し4月から晴れて小学1年生になります。そのため実家は騒ぎ。ランドセルや制服、教科書や靴まですべて揃えようとしています。初孫という事もあってか他にも様々なシーンで双方のおじいちゃんとおばあちゃんが競って色んなものを買って与えており、当の本人の喜びより祖父祖母がアピール合戦しているかの様に…。姉夫婦は一切自分達のお金を出していないのよ、と申し訳無い気持ちと嬉しさ半分といった様子で、私もちょっと過剰かな?と思いました。

姉の子供なのですが、やはり孫は目に入れても痛くないほど可愛いというのは本当なんだなあと、改めて感じます。

賃貸事業3部 井上

## 私の定番(冬)

鍋が恋しくなり先日スーパーの鍋コーナーに行きました。水炊き、ちゃんこ鍋、もつ鍋、寄せ鍋は定番。濃厚味噌鍋、とんこつしょうゆ鍋、ゴマ担々味、このあたりはラーメンからの派生でしょうか。コラーゲン鍋、豆乳鍋、トマト鍋は以前居酒屋でよく食べました。生姜タッカンマリ風鍋、台湾滋養鍋は味が想像できない。さらにハッシュドビーフ鍋、ピザ鍋、カルボナーラ鍋まで…無理に鍋にしている。

結局その日はキムチ鍋に落ち着きました。

私の定番鍋は知り合いから送られてくる名古屋の味噌煮込みうどん。インスタントにもかかわらず生麺で出汁を取って作るのですが、その出汁と八丁味噌が絶妙の味を出す。うどん、鶏肉、葱、油揚げなどを入れて煮込み、最後にかまぼこ卵を入れて一煮立ちして出来上がり。シンプルでうまい!体もあたたまり冬には最高の一品。ゞはご飯を入れて、雑

炊。これもまたうまい!出汁をすこし残しておいて翌日別の具材を入れて寄せ鍋に変身させることも…。

これが私の冬の定番ですが、実は名古屋で味噌煮込みうどんを食べたことがなく、名古屋にも一度も行ったことがありません。ぜひこの冬の間には…

工事部 飯野



広尾駅に程近いビルの階段を行灯伝いに下りると「割烹 きた川」さんがあります。入り口からはお香の香りがほのかに漂い、まるで京都にでも来たような店構え。

店内は広々としていて、大きな白木のカウンターから板前さんが顔をのぞかせる粋な雰囲気です。オーナーが京都ご出身ということもあり、京野菜を使ったコース料理が中心です。

ビールとともに運ばれてきたのは、ほの



### 割烹 きた川

港区南麻布5-15-14  
有栖川マンションB1F  
TEL 03-5447-7180  
FAX 03-5447-7190  
営業時間：昼 11:30~14:00  
夜 18:00~23:00  
定休日：日曜・祝日

かにゆずの香りがする、からすみの茶碗蒸し。茶碗蒸しは季節ごとに具材が変わるそうです。

お造りは、よこわと鯛のお刺身。よこわとは、まぐろの子供のことで関東ではメジマグロを指します。煮物は京都の丸大根と鯨のころ。ころとは鯨の皮を煎り、脂肪を抜いて乾燥させたもの。焼き物は山椒を効かせた富山県氷見の鰯の照り焼き。添えられた自家製のからすみで更にお酒が進みました。揚げ物は穴子ときず、野菜の天ぷら。どれも素材そのものを一層際立たせる味わいでした。お食事はちりめん山椒を乗せたご飯と、赤味噌のお味噌汁を頂きました。

季節を感じ、五感を刺激されるお料理に合うお酒の種類も豊富にあり、店主のお客様への心遣いと料理への情熱が伝わりました。



左上より時計回りに、店内、お造り、京都のお酒、天ぷら、茶碗蒸し、鰯の照り焼き。

## COLUMN COLUMN COLUMN

### 高円寺の粋な Café



ある日、友人とすこし遅めのランチをとろうと高円寺駅付近を模索していた。商店街から横道に入るとスパゲティ中心の食欲をそそる手書きのランチメニュー。リーズナブルというか安すぎるその価格に戸惑いを覚えたが、興味が先立ちドアを半分開けて中の様子を覗おうとした時に、「いらっしやませ！」という愛嬌のいい女性スタッフの元気な声。後に引けなくなった我々は引き込まれるように店内へ…。ランチタイムのピークは過ぎていのにかなり混んでいた。

若者の多い街にふさわしく気さくで清潔感のある内装と造作。店中央奥のテーブル席に案内され、ペペロンチーニとナスとベーコンのトマトソース、アイ스티ーとアイスコーヒーを注文。程よい時間で2種類のスパゲティが笑顔と共に運ばれ、小皿2枚もおいてくれた。二皿ともボリュームがあったし、シェアしたかったので小皿はとてありがたかった。友人は私より大分小柄だが大食い。

おそらく私の2倍は食べたであろう。一般的に「痩せの大食い」というが、「小柄な大食い」もあると思った。

昼食時のピークが過ぎていたこともあり、また友人の相談事のためランチにははずいぶん長居をしてしまった。そんな時、大抵の店はこれ見よがしに水を注ぎにくるが、それが悪いイメージを抱くことも…。この店もご他聞にもれず店員がやってきた。しかし、私の固定観念が見事に覆さされた。

店員…「ホットコーヒーはいかがですか…。友人…「おねがいします…。友人…「すごくうれしいサービスだね」。私…「ほんと、今までこんなこと経験ないよ」。それからまたコーヒーを飲みながらしばらく話していた。だが、「物事には裏がある」と普段から思っている私はまた別なことを考え出した。これは「そろそろお帰りになったらいかがですかのコーヒーかな」。しかし、たとえそうだとしたとしても、とてもおしゃれでスマートな対応である。

帰ってほしいという雰囲気などおくびにも出さず笑顔でコーヒーをサービス。これなら客も決して気分を害することなく席を立てる。店のコンセプトなのか、店長の気配りなのか、あるいは店員のアドリブなのかは分からないが、飲食業とサービス業の原点を感じた。

笑顔のスタッフに加えて店のコンセプトとホスピタリティがしっかりしていればサービス業は無敵である。たとえコーヒー一杯だけでもお客は癒しのひと時を求めに来る。

勘定を済ませた後、担当してくれたスタッフが丁寧に頭を下げて「ありがとうございました。また是非お越しください。」この「是非」がとても心に響いた。味もいい、価格も納得、スタッフも誠実、そして何より気分がよかった。

店を後にして「また行きたくなるお店だね」と言うと、「僕もそう思っていたところだよ」と友人。そろって笑顔になっていた。

SUDO NEWS Vol.47 2013年1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 FAX 03-3444-6278

http://www.sudo-kensetsu.co.jp

バレンタインチョコ、一昨年は1個、昨年は2個いただきました。そうすると当然今年も3個？いやいや世の中、チョコレートのように甘くはありませんね。そういえばチョコにもビター味が…。

編集後記