

SUDO NEWS

Vol. 48 2013年4月30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

みなさんこんにちは。新入生や新入社員が初々しいこの時期、いかがお過ごしでしょうか。東京は緑色の風が吹く季節になりましたが、東日本では桜前線が移動して各地を色づかせています。

さて、今年の繁忙期の状況は契約本数こそ昨年との変化が見えませんが、貸す側としては礼金の徴収が困難になっているため昨年より収入減少の感があります。関東地方を中心に礼金という慣習が存在していましたが、将来的には無くなる傾向にあると思われまます。しかし、景気が上向けば賃料も上昇する筈ですので、マイナスの材料だけ捉える必要もありません。世帯数の減少による競争激化への対応策も必要になります。賃貸事業、賃貸管理の市場には生活に付随する商品やビジネスチャンス

がまだまだたくさん残されています。

また今後しばらくは、リノベーション、カスタマイズ、シェアハウス、高齢者住宅、省エネ、再生可能エネルギーを中心に賃貸業界が変化していくでしょう。そこで注意しなければならないことは、インターネットを中心とした情報化社会の中では偏った情報も多々あるということです。様々な情報を整理し、正しい情報を見極め、必要なもの大切なものを再確認し行動するタイミングが大切です。

シェアハウスの人気とともに、モノやサービスを利用者同士で共有するシェアビジネスがポピュラーな時代へと移っています。この「所有するステイタス」から「シェアする合理性」への変化に昨今のエコや節約の意識も後押ししているようです。しかしま

だ所有することに喜びを感じる人も多く、シェアビジネスやレンタルビジネスとの相乗効果で消費が増えるよう期待したいところです。



リノベーションにも変化が表れてきているようです。住宅はハードだけでなくソフトの快適性を必要とするため内装、家具、インテリア、同様に建物や部屋にも機能性・耐久性だけでなくデザイン性が求められています。間取りは家具や家電、インテリアと一体となって構成されるものですので、快適な空間とはそれらがバランスよく備わったものと考えられるようになっていきます。

最後に、単身高齢者入居者の意識として、安心して暮らしたいが監視されたくない、要は常に見守ってはもらいたいがプライベートは大事にしたいという一見相反するように思える二つのニーズがあります。しかし、生活でこのふたつは年齢を問わずとても大事なことで考えます。

当社もこれらのことを踏まえ、今年度も管理業務を遂行していきたいと思ひます。

東京都不動産協会トピックス

●東京都が太陽光導入後の発電目安をネットで公開

東京都は、太陽光発電の普及に向け、建物所有者が屋根に設置するパネルでどのくらい発電できるかをインターネットで調べられる「ソーラー屋根台帳」を作成する予定で、来年度中に鳥しょ部を除く都内すべての建物を対象にインターネット上に公開し誰でも閲覧できるようになるそうです。

●首都圏の大学が都心回帰

首都圏の大学でキャンパスを都心に移す動きが広がっています。少子化で大学の経営環境が厳しくなる中、交通アクセスの良さを売りにして広域から学生を集める狙いで、郊外にある現在のキャンパスを都心に移すケースと、都心に新キャンパスを開くケースもあるようです。

AOYAMA MATRIX

銀座線「外苑前」駅徒歩6分、半蔵門線「表参道」駅徒歩9分、千代田線「乃木坂」駅徒歩12分。交通の便の良さに加えて付近は閑静な住宅街、青山霊園や根津美術館など緑もあります。港区南青山4丁目所在「AOYAMA MATRIX」、新築から滞納保証付きにて賃貸管理させていただいております。

オーナー様が長年使用していた2階の部屋を一般に貸し出すということで117㎡の3LDKを2LDKに、既存の良い部分は残しつつリノベーションしました。



建物外観

特に設備はオーナー様とショールームに出向き選別するなど、細かい打合せを何度も行いました。

部屋の家具の配置を想定し、機能性だけでなくアクセントクロスなどデザイン性も兼ね備え快適な空間を追及してプランニング。全床のフローリング張替、全室の壁天井クロス張替を施し、システムキッチン、浴室、洗面化粧台、トイレ2箇所、エアコン5基、すべて最新の設備に交換。洗濯機置場も家事動線を考えキッチン横に移動。30帖ある広いLDKは連動性を持たせつつそれぞれの独立性も重視しました。

4月上旬に工事が完了し、想定した入居者で成約しました。これからもしっかりと管理してまいります。



左上より時計回りに、玄関、近隣の様子、キッチン、室内。

所在地/港区南青山4-8-24 構造/鉄筋コンクリート地上3階建 完成/1986年7月

「階数/2階 専有面積/117.76㎡ 共用設備/光ファイバー 専用設備/システムキッチン(3口、グリル)、食器洗浄機、エアコン5基、オートバス、浴室換気乾燥機、温水洗浄器付暖房便座(2箇所)、TVモニター付インターホン、ダブルロックディンプルキー 仕様/全床フローリング、壁クロス、ウォークインクローゼット(MBR) 備考/駐車場あり(シャッター付)、ペット相談、事務所相談



HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ～ 東京タワーから東京スカイツリーへ ～

今年5月に地上デジタル放送の送信所が東京タワーから東京スカイツリーに移転する予定です。当初は今年1月に移転の予定でしたが、サンプル調査の結果で約16万世帯にアンテナ調整など相当数の障害発生が予測されたため、急遽延期となっていました。そこで今年に入り連日試験放送を行い受信相談のコールセンターを設け対策に努めていました。

地上デジタル放送化は国策として総務省が勧めてきましたが、今回のスカイツリー移転は民間の計画です。首都圏の高層ビルが増加し今後はもっと高い超高層建造物が建つことが予測されることから、その電波障害の解消を目的に1997年頃から計画がなされていました。

東京スカイツリーに移転することで送信アンテナの高さが約2倍となることで建造物の陰、山、樹木、地形などによる電波障害の範囲が狭くなり、多くの地域で受信状況が改善されると考えられています。また、携帯端末向けのデジタル放送「ワンセグ」を安定受信できるエリアも大幅に拡大すると見込まれています。移転に伴いほとんどの世帯では従来通り良好に受信でき、ごく一部の世帯で受信対策が必要になる場合もあるとの発表でした。しかし実際は、昨年12月から今年3月上旬までに

6万9千件以上の問合せがあり、そのうち約2万5千件で受信対策が必要と判断されました。

電波の送信場所が変わることにより、受信する電波のレベルが上昇もしくは低下することが原因でテレビが映らない可能性があります。東京タワーや東京スカイツリーからの距離が近ければアンテナの向きを調整しなければならぬ場合や、新たに建造物の陰に入ってしまう場合も考えられます。受信アンテナの向きを変えるか受信した信号を増幅するブースターの調整などが必要になります。アンテナで受信していないケーブルテレビや通信系テレビ(光ファイバーなど)は各社で対応しますので受信対策は必要ありません。

移転が原因で映らない場合は放送事業者が適切な対応を行います。戸建てだけでなく住居用の賃貸マンション、アパートなど共同住宅も無償で行ってもらえますが、事業用のテナントビルは原則、費用が

かかる話ですのでそこは注意が必要です。今回の移転でかかる対策費はおおよそ100億円とみられ、NHKと民放5社で負担するそうです。

現在の東京タワーから送信される電波と東京スカイツリーからの電波の両方を受信できるようにすることは可能とのことで、ほとんどの世帯は必要な工事を行っていると思いますが、移転した後にテレビが映らない場合はすぐにコールセンターに問合せ、調整を図る必要があります。

テレビ局は災害時などのため東京タワーの設備はそのまま残り、ラジオ局の一部はコストの面で東京タワーからの発信を続けるところもあるそうです。

テレビに関してはBSなど衛星放送やCATVの誕生、アナログ放送から地上デジタル放送への移行の対応に追われましたが、今回の電波塔の移転で当面は落ち着くと思われます。

※移転は延期される場合があります。

お問合せ：東京スカイツリー受信相談コールセンター（相談窓口）



0570-01-5150

放送直後は電話が混み合いますので、時間を置いておかけください。
電話番号のおかけ間違いにご注意ください。

IP電話などで上記番号につながらない場合は、Tel.044-330-1108におかけください。
電話受付時間 平日：午前9時～午後8時 土曜：午前5時～午後8時 日曜祝日：午前9時～午後6時
受信確認テスト放送日は、コールセンター受付時間を通常より拡大する場合があります。



売買物件のご案内

特選マンション

コープ高輪

交通：JR東海線「品川」駅 徒歩7分

内見希望者募集中!!

高輪の小高い丘の上に立つヴィンテージマンション

2013.3月
リフォーム済み

キッチン交換
洗面化粧台交換
シャワートイレ
新規設置 etc...



【物件概要】所在/港区高輪4 専有面積/78.0㎡ 所在階/7階 築年月/S44年11月 土地権利/所有権
総戸数/42戸 管理形態/全部委託(常駐) 管理費/28,600円 修繕積立金/17,100円 現況/空室

販売価格 **4,100万円** (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！

特化型賃貸（シェアハウス）



最近ドラマにもなり話題のシェアハウスがさらに進化して「特化型賃貸」や「コミュニティ賃貸」などと呼ばれています。共通の趣味、共通の目標・目的を持つことを条件に入居者を決めていくスタイルです。例えば、漫画家を目指す人たちを集めたシェアハウス。各々が独自の漫画を製作しつつ、同居する人たちが描く漫画から刺激を受ける、その循環が生む相乗効果を目的としています。最も

話題となっているのがダイエットを目的としたシェアハウス。建物内にダイエット器具がある他、個別には体重計が支給され、入居者全員が痩せることを目標に暮らしています。入居の際の賃料は体重×1,000円の金額で、定期的に計測を行い、減った体重×1,000円分の賃料が減額されていくというシステムです。一人では頑張れないことも、同じ目標を持った仲間と共に、且つ減った分だけ賃料も下がるというのであれば間違いなく頑張れそうです。そんな一石二鳥な特化型シェアハウスですが、今後ど

のようなものが展開されていくのかがとても気になります。 システム管理部 渋谷

ルームシェアとは…ウィキペディアによると「ひとつの住居を親族関係や恋愛関係にない他人同士が、シェアして共同で借りたり、共有して居住することを指し、イギリスでは1つの部屋を複数の居住者が利用する形態をルームシェア、1つの集合住宅を複数の居住者が利用する形態をフラットシェア、1つの戸建住宅を複数の居住者が利用する形態をハウスシェアというが、日本では形態を問わず「ルームシェア」と呼ぶのが一般的で、主に、賃貸住宅（賃貸マンションの一室や戸建て住宅）を確保し、各部屋を各居住者のプライベートルームとし、LDKは共有スペースとして利用する形態が典型的である。」ということです。

IMAX

大衆娯楽の代表といえば映画。最近の大型液晶テレビやブルーレイディスクはサウンドシステムもすばらしく、映画館に足を運ばなくても自宅で十分楽しめますが、3D映画、特にIMAX（アイマックス）で上映される3D映画は映画館に足を運ばないとその醍醐味は味わえません。しかしIMAXを備えた映画館は関東に10件ほどしかないため、その臨場感を体感していない方も多いかと思えます。IMAXの特徴はなんと言ってもスクリーンが大きいこと。サウンドシステムもクリアで高品質。ゆえに3D映画は全身が映像と音に包まれ、リアルにそ



こにいる感覚を味わえます。先日、本年度米国アカデミー監督賞を受賞した「ライフオブパイ」を川崎のIMAXシアターで観てきました。虎が突如登場するシーンには観客全員が一斉に驚いていました。

まだIMAXで映画をご覧になったことのない皆さん、是非その驚きと感動を体感してみてください。 不動産部 前田

こいのぼり

「屋根より高い鯉のぼり、大きな……」こいのぼりの一番上にいるイカみたいなのは吹流しと言うそうです。神社の祭礼

で掲げた五色の布がルーツで、五色とは天地万物を表します。出雲大社のように勅祭社と言われる格式の神社には、宮内庁から天皇の使者が五色の反物を供える儀式があり、やがて、寺や武家でも吹流しを使うようになり、五月の節句でも飾るようになったそうです。

マンションに住む方も増え、バルコニー用、屋内用のこいのぼりも販売されていますが、やはり大きな鯉がたくさん泳いでいる風景は圧巻です。各地で勇壮な鯉のぼりのイベントがあるようですが、一度は見たいものです。 賃貸事業3部 森



クレーム対応

私の主な業務の一つは居室内での不具合に関する入居者からのクレーム対応ですが、心掛けていることがいくつかあります。

まずはできる限り詳しくヒアリングすること。具体的な不具合の箇所・症状・発生時期。入居者の不安や緊急性を察して安心していただけるような対応ができればベストです。

次に修繕の具体的な流れを説明します。入居者の生活リズムを確認し、その後の連絡方法や施工する日時が決ま

ります。日時の調整がつかない場合には当社社員立会いでの施工が可能かどうかを確認します。

状況によっては一度で修理できない可能性があること、故障や不具合の原因が入居者の使用方法や過失による場合の修理交換費用は入居者負担になること等も後々トラブルを避けるため必ず入居者に伝えておかなければなりません。また、症状により改善までの期間が長引く場合は必ず途中経過を連絡することも重要です。これを怠ると放置され

ている、忘れられていると入居者に誤解を与えてしまいます。

ここまでは一般的な流れですが、実際は同じ不具合でも状況により対応方法が異なりますので、クレーム対応には完璧なマニュアルがありません。一番大切なのは状況を把握し相手の気持ちを察することだと思います。日々勉強の連続です。

工事部 祖谷



今回訪れたのは靖国通り沿い曙橋駅に程近い「カーサ富久町」1階、天ぷら・肴料理「十七七(となしち)」さん。お店の名前は、店主の祖父の名前だそうです。さりげなくかかった暖簾と看板を見ると一杯呑みたくなるような店構え。店内は清潔感があるカウンターとテーブル席です。

席へご案内して頂くと早速、南蛮漬けと煮物(パイ貝・竹の子・ゴボウ・ニンジン・ジャガイモ)のお通しをご用意いただき、ボ

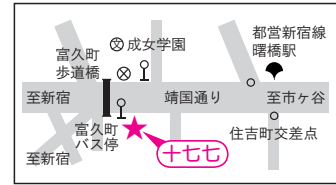


天ぷら 肴料理
となしち
十七七
新宿区富久町8-20
カーサ富久町1F
TEL 03-3225-0771
営業時間:
昼 11:30~15:00
夜 17:00~22:30
定休日:日曜・祭日

リュームたっぷりビールが進みました。焼き物は、脂ののったさばを大根おろしでさっぱりと。お造りは、金目鯛・青柳・帆立・しめ鯖・すみいか・マグロと魚好きにはたまらない内容。特に旬の「青柳」は歯ごたえも甘みも絶品でした。

そして、メインの天ぷら盛り合わせ。取材スタッフ全員が歓声で沸くほどのボリューム。サクサクの衣に包まれた海老・じゃがいも・イカが食欲を誘います。旬の「たらの芽」の天ぷらは程よい苦味がお酒を引き立てます。揚げ物のあとにはさっぱりと、とてもど越しのいい茶そばを頂きました。

お品書きには他にも魚料理を中心にお酒が進みそうな料理がたくさん名を連ねています。食事だけでも、またゆっくり呑みたいときにもちょうどいいお店です。ランチもリーズナブルな値段で提供しています。



左上より時計回りに、お造り、店内、煮物、茶そば、てんぷら盛り合わせ。

COLUMN
COLUMN
COLUMN

お箸の国、ニッポン

食事のとり方でその人が兄弟の上か下かが分かるそうです。上の子は周りを気遣いながら、下の子は食べたいように、間の子は普通に食べると言われ、一人っ子の場合は下の子と同様だそうです。皆様にはこのことが当てはまりますか?

ある日の昼食で、知人が「三角食いができない」と言っていました。初めて聞く言葉でしたが、「三角食い=ごはん→みそ汁→おかずを交互に食べる食べ方」とのこと。彼は小鉢がついていたら最初に全部食べてしまい、その後もおかずを一品ずつ平らげ、最後にみそ汁を一気に飲み干すのだそうで、「みそ汁、冷めちゃうよ」とアドバイスしても、「問題ないです」と返されました。良い方に解釈すれば、会席料理やフランス料理のように一皿ずつ、ひとつひとつ味わって食べることも取れないはないですが、私にとってはなんとなく違和感がありました。おかずが10種類ぐら

いあったら一体どうするのだろう?

話は変わって、日本のものではないスパゲティなどは音を出して食べませんが、日本蕎麦、うどん、ラーメンは音をたてずって食べたほうが断然美味しいと思います。日本茶も音を立てて冷ましながら空気と一緒に飲みますが、紅茶やコーヒーは音を出しては飲みません。日本では、麺類やお茶などをすすることが無作法とはしませんが、西洋では、音をたててスープをすする事はタブー。熱いものを熱いまま口にする習慣がないので音を立てずに飲めるのでしょう。日本ではソーメンや冷たい蕎麦も音を立てて食べる。それは日本には風味を楽しむ文化とうま味を感じる味覚があるからでしょう。外国の人が蕎麦をすすることができずに食べているのを時々見かけますが、決して美味しそうには見えません。日本のものを日本の食べ方で食べているのに、それを批判されるのを

余計な事だと思うのは私だけでしょうか。

各国の食事に関するしきたりやマナーには、地域性があるにしても、主客から箸をつける・食べ物が全員に行き渡るように取り分けることなど、共通点も多く、また、足を組んだり、肘をついたり、髪を触ったりする事は、多くの国でマナー違反とされています。姿勢を正して食べることや相手に不愉快な思いをさせないことは国を問わず基本的なエチケット。食事する姿やふるまいが美しいのは、見ていて気持ちが良いものです。食べるということは本能的な行動だけに、マナーはどここの国でも昔から大事にされてきたようです。

「箸に始まり、箸に終わる」と言われている日本人の食事作法。箸を使うことは指先を器用に使う。日本人ほど手書きの文字がきれいな国はないと思うし、また、日本人のものづくりの技術が優れていることにも関係しているのかも知れません。

××マナー違反とされ嫌われる代表的な箸の使い方××



- 刺し箸…食べ物を突き刺す
- そら箸…いったん箸をつけたのに、食べずに箸をひく
- ねぶり箸…箸を舐める
- 迷い箸…何を食べようか迷って、箸をあちこち動かす
- 寄せ箸…箸で器を引き寄せる などなど

