

SUDO NEWS

Vol. 49 2013年7月31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



葉月を迎えるこの時期、みなさまいかがお過ごしでしょうか。暑さをエネルギーに変えて元気に暮らしたいと思います。

ところで、7月は英語で July ですがローマの英雄「Julius Caesar」がこの月に誕生したことからつけられ、8月の August はやはりローマの英雄「Augustus Caesar」がこの月にいつも戦争で大勝利を収めたことにちなんで彼の名がつけられたそうです。月の名は日本では神や人の心、季節や花鳥風月などさまざまな意味がありますが英語では神や英雄からつけられているようです。

景気が上向きになり、また消費増税の影響もあり売買業界は活気があるようです。賃料も底値を過ぎたといわれていますが、首都圏ではエリアやタイプによってかなりの差が生じるようで、都心6区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、文京区)においても同様です。景気は消費に直接影響を与えますが、継続的契約である賃貸住宅の賃料が上昇するのには比較的時間を要するのではと思われる。

賃貸事業部では募集物件に対し反響案内の有無を確認した上で、定期的に「セールスポイント」や「マイナスポイント」を個別に整理し、「成約に至らない理由」を随時調査しています。物件の特性を客観的に見極め、対策を練り、オーナー様に提案するのですが、ここで大切なことは供給状況と競合物件を把握することです。しかし、それでも空期間が長期になってしまうケースがあります。長期空室には必ず原因が存在しますので、さまざまなデータをもとに時には大胆にアレンジすることも必要と考えます。

コンセプトマンションが注目されて久しいですが、これは建物や部屋に特徴をつけ、入居者を想定してプランニングするものです。しかし入居者の中には自分でも好みの部屋や仕様をわからない人も数多くいるのが事実です。そのような人の価値観を引き出し、要求を満足させることも必要といえます。また、ライフスタイルが異なる人たちが同じ間取り、仕様、設備では不自然であり部屋ごとに個性を変えてもよろしいかと思えます。

流行のカスタマイズハウスは住む人にとって楽しみと愛着が生まれ、アクセントクロスは室内空間に印象の変化と生活の彩り

を添えます。ファッションに興味がある人という人があるように、住宅にもこだわりのある人という人がいます。また興味はあるけれど経済的な理由であきらめている人や、アプローチがわからない場合もあります。それらの中でどの人をターゲットにするかによって、募集スタイルや改装プランニングを決めていかなければなりません。

シェアハウスが注目されていますが、これは建物の施設や設備、スペースを共有することです。また価値観を共有するシェアハウスも登場しています。管理業務においてもトラブルやクレームに対し上司部下を問わず社員がシェアすることで、個人の精神的負担が緩和され、さらに社員同士のコミュニケーションや信頼関係にも繋がり解決に向けたさまざまなアイデアも生まれます。このように社員が情報をシェアすることにより、社員同士のクレームや社内トラブルが生じないようにすることが組織には大切であり、空室対策や建物保全など管理業務全般にも好影響を与えると考えております。

SUDOはこの夏もクールビズを行っておりますが、季節を問わずクールカンパニーを目指しています。

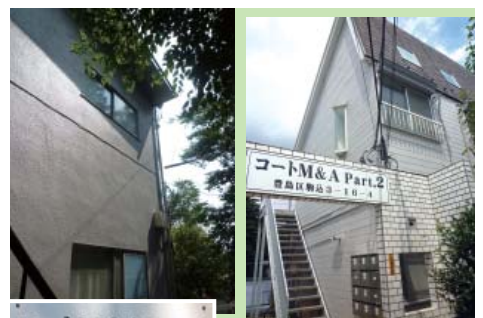
管理物件 コート M&A Part 2・4・6

カスタマイズハウスの流行と共に古い物件の価値が見直されており、中古物件のリノベーションも活気付いています。貸主側から見た場合、建替えより投資効率がよく、借主から見た場合、賃料がリーズナブルであり新築では味わえない魅力もあります。

平成14年7月にコート M&A Part 1 を管理させていただいてから今年で12年目の取引になります。オーナー様はシングルタイプの収益物件を購入しリノベーションを施して資産価値を上げ、しばらく所有してから市況をみて売却、そしてまた次の物件を購入されています。エリアを変えて複数所有するということはリスクヘッジにもなり、とても堅実な方法で賃貸経営をされています。

コート M&A は Part 1 から Part 6 まで計6棟ありますが、Part 1、3、5 はすでに売却済で、現在3棟を管理させていただいております。豊島区駒込の Part 2 と中野区松ヶ丘の Part 4 は現在満室で、今年購入された足立区新田の Part 6 は大規模修繕を行い、光インターネットを導入、賃貸条件面でも様々な工夫を凝らして現在満室を目指しています。また、1階の店舗をシングル向けの住居2部屋に改装中です。

安心して経営できるように、また売却の際に資産価値が上昇するようにしっかりと建物管理及び入居者管理を行いオーナー様の資産運用のお手伝いをして参りたいと思います。



コートM&A Part.4

左上：
コートM&A Part 4
右上：
コートM&A Part 2
右：
コートM&A Part 6





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ 賃貸マンションの防災対策 ~

地震は発生場所と時期、規模と被害がある程度予測されていますが、未だ特定することはできません。地震によって建物が被害を被った場合、火災保険では地震による倒壊や火災の損害は補償されないため地震保険を付帯することが望ましいです。入居者の被害も状況によっては賃貸人や所有者に責任が及ぶこともありますので、耐震基準をクリアする必要もあります。また、きちんとした防災対策は空室対策にも有効です。

現在の耐震基準は1978年に発生した宮城県沖地震の経験を踏まえて1981年に新耐震基準として制定され、震度5強程度の中規模地震に対してほとんど損傷がなく、震度7程度の大規模地震に対しては人命にかかわるような被害が生じないことを目安としています。

旧耐震基準の建物は、現行基準に照らし合わせて耐震性を調べるのが可能で、その費用も助成金の対象になる場合もありま

す。「耐震診断実施済」「耐震補強済」と告知することで募集時の反響が増える効果があります。

別表は東京都が発表した震災後のライフラインへの影響と復旧までの日数です。34.8%が断水し都内全てが復旧するのに約1ヶ月かかる試算です。マンションの場合は本管が復旧しても汲み上げポンプが故障して水が出ないこともあります。高架水槽のひび割れから漏水した二次被害も報告されています。

被害を最小限にするため、バルコニーの避難ハッチや避難経路、パーテーション付近に障害物を置かないようにする。また、消火器や消火栓の状態と使い方を普段から確認しておき、水の供給ルートや非常用発電機の使用法、停電時のオートロック使用法等も確認しておく必要があります。

エレベーターには安全装置がついており、大きな揺れを感知すると自動で停止す

るようになっていきます。しかし全ての停止情報がエレベーター会社に自動的に届くわけではありません。機種や契約内容によっては発見した人が連絡しなければなりません。また、エレベーターの復旧には優先順位があるため業者が来るまでに数日かかることもあります。2009年9月の建築基準法改正により、震災時のエレベーターの安全対策が強化され、戸開走行保護装置の設置義務(ブレーキの二重化、エレベーターを静止する安全回路を別回路にする)、及び予備電源を設けた地震時管制運転装置(かごを最寄りの階に停止させる)が設置義務になりました。

玄関枠が変形して玄関扉が開閉不能になることもあります。災害時は特に一人暮らしの高齢者に対して優先的に声を掛け安否確認も行う必要があります。

最後に災害時の法律問題Q&Aを掲載しましたので参考にしてください。

災害時の法律問題Q&A

Q1: 震災により賃貸住宅の入居者が死亡した場合、賃貸人の責任は?

A1: 阪神・淡路大震災により賃貸マンションの1階部分が倒壊し賃借人が死亡した事故について、自然損害の割合を斟酌するも5割の限度で賃貸人・所有者の土地工作物責任を認めた判例があります。工作物責任はその工作物に瑕疵があるかが問題となるわけですが、震度5程度の地震に耐える安全性を備えることと過去の判例では示されています。

Q2: 地震で家具が倒れて床が破損した場合、修繕費用を入居者に請求できるのか?

A2: 不可抗力による場合は借主に責任がありませんので修繕費用を請求することはできませんが、借主の家具の設置の仕方に問題があった場合は借主に修繕費用を請求することができます。具体的には他の部屋で家具がどの程度倒壊しているかが目安です。

震災後のライフラインへの影響と復旧までの日数(東京都発表)

	被害率	1日後	4日後	1週間後	1ヶ月後	復旧日数
電力(停電率)	16.9%	13.2% (21.9%)	5.3% (68.6%)	0.0% (100%)	—	6日
通信(不通率)	10.1%	10.1% (0%)	2.8% (72.3%)	2.1% (79.2%)	0.0% (100%)	14日
ガス(停止率)	17.9%	15.9% (11.2%)	14.8% (17.3%)	13.7% (23.5%)	8.0% (55.3%)	53日
上水道(断水率)	34.8%	34.8% (0%)	7.0% (79.9%)	5.7% (83.6%)	0.0% (100%)	30日
下水道(管きよ被害率)	22.3%	2.8% (87.4%)	2.4% (89.2%)	1.9% (91.5%)	0.0% (100%)	30日

* 東京湾北部にマグニチュード7.3(震度6弱~強)を想定

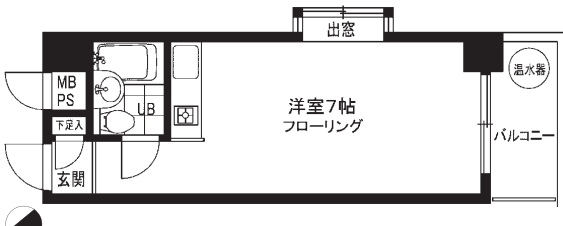
売買物件のご案内

特選マンション

プロスパー 荻窪

交通: JR中央線「荻窪」駅 徒歩5分

南向き
角部屋



セカンドルーム
or 収益物件
として!

想定利回り 約9.6%

月額58,000円(共益費3,000円込)



内見希望者募集中!!

販売価格 **720万円** (非課税)

【物件概要】 所在/杉並区南荻窪4 専有面積/18.2㎡(壁芯) 所在階/2階 築年月/S60年3月 土地権利/所有権 総戸数/33戸 管理形態/全部委託(日動) 管理費・修繕積立金/9,900円(月額) 現況/空室



皆様からの情報をお待ちしています！

ストレートネック

パソコンやスマートフォンの使用により、肩こりや首痛に悩まされている方が増えています。その原因の一つに「ストレートネック」があります。

ストレートネックとは、本来首の骨にある湾曲がまっすぐになってしまう症状のことです。前かがみやうつむく姿勢を続けると、視線が下向きになるので猫背となり、あごが前へ突き出たような格好になります。長時間筋肉が動かないため、緊張した筋肉に頸椎が前方へ引っ張られてしま

い、徐々にストレートネックになっていくそうです。頭の全ての重みが首の付け根にのしかかるため、首肩周辺の神経や血管が圧迫され、筋肉疲労によるコリの症状だけでなく痛みも伴い、頭痛・めまい・イ

ライラなどに発展することもあるそうです。

お心当たりのある方は予防・症状の緩和のために、ストレッチを毎日の習慣にしてみてくださいはいかがでしょうか。

総務部 元山

ストレートネック チェック法	壁にかかると背中をつけてアゴを引き、後頭部が壁から離れたらストレートネックの可能性あり。	
ストレッチ 方法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 背筋を伸ばして正面を向き、アゴを引く。 2. アゴを引いたまま、両手でアゴ先をつまみ、頭ごと動かすようにアゴを後ろへ押す。 3. 手を離し、押した首の位置を保ちながら天井を見るように首を上げ5秒キープ。 	

廃棄物処理

産業廃棄物と一般廃棄物は中間処理施設を経て「安定型」「管理型」「遮断型」の3種類の最終処分場で処理されます。

「安定型」は環境に影響を与えず、雨水にさらされても変化しないもの（陶器やガラス、プラスチック、コンクリー



トガラ等）を処理します。

「管理型」は低濃度の有害物質を含み安定化するまでに一定の時間が掛かり汚染水も排出されるもので、排水処理施設が必要です。大部分の廃棄物はこの「管理型」処分場で安定化させます。「遮断型」は高濃度の有害物質を含み環境に影響を及ぼす恐れのあるものを処理す

るので、雨水の浸入や地下水への浸透を遮断しなければならず、安定化するまでにかかりの時間を要する為、無期限の保管場所と言えるかもしれません。

リサイクル、リユースが普及されてきたとはいえ、まだまだ廃棄物の排出量は多く、あと10～20年で最終処分場は満杯になると言われています。

工事部 小池

駐輪スペース



弊社では駐輪場利用者に規定のステッカーを配布しています。貼付することを義務付けているのですが、貼られていない自転車もときどき見かけます。また、時が経つにつれてステッカーが剥がれたり、引越した入居者が無断で置いていってしまったり、使用していない自転車が放置されていたり、駐輪の仕方が乱雑になったりします。

その為、弊社では定期的に駐輪場の整理を行っています。予めその旨を入居者に通知し、ステッカーがない自転車の持主には申請をして頂き、整理にあたって誤処分等がないようにしています。

震災以降、健康志向も後押しして自転車ブームが到来しています。入居者の方のマナー向上も兼ね、建物に付随する駐輪場もしっかりと管理していきたいと思えます。システム管理部 渋谷

夏休み...

小学生のとき眠い目をこすりながら、スタンプ欲しさにカードを首にぶら下げて毎日通っていました。スタンプが溜まると文房具をもらえたのがとてもうれしく印象に残っています。この時期になるとラジオ体操を思い出します。

アメリカから伝わったといわれているラジオ体操ですが日本では昭和3年

頃始まり、とても健康に良いとロコミで広がり、やがて国民的体操となりました。ラジオ体操は現在3パターンあるようですが、最近はその風景をあまり見かけなくなった気がします。個人的にまた始めてみようか... 思案中です。

賃貸事業2部
長谷川

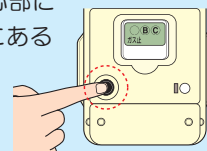


Topic

ガスメーター

地震の時に管理会社へ問い合わせの多い事例はエレベーター停止とガスの供給停止です。エレベーターは保守会社が点検後に復旧しますが、ガスは自分で復旧することを知らない方も多いようです。

ガスメーターには感震器が内蔵しており、震度5強相当の揺れを受けるとガスを遮断するシステムになっています。遮断のサインはメーター中心部にあるランプの点滅です。遮断を解除する場合は、ランプの横にある黒いボタンを長押しして3分程経過すると復旧します。万が一配管等に問題がある場合は、復旧せずに遮断したままとなりますので、その場合はガス会社へ連絡してください。



半蔵門駅に程近いマンションの1階、イタリア料理「エリオ・アンティカ・フォルネリア」さん。

スパークリングワインで乾杯していると、大きなお皿にのった全8品の前菜が運ばれてきました。ベルギとチョコリ、ブロッコリーのバーニャカウダソース、トマト煮込みのカポナータ、クスクスとレモンソースホタテ添え、子牛のロース肉ツナソースがけ、小海老とコパのはちみつソース、ナスのハンバーグチーズ添え(南イタリアの家

庭料理)。奇跡と呼ばれている水牛のモツァレラチーズは顔がほころんでしまう一品。カプレーゼで頂きました。

料理のお供はやはり白ワイン。カラブリア産とトレンティーノ産の白ワインはコクと深みがあり料理との相性もバツグンで、今までに味わった白ワインではトップクラス。特筆すべきは注ぎ方で、ワインへの深い愛情が伝わってきました。是非皆様にもお見せしたいサービスです。

次に登場したのはキターラ(ギターの上で作る手打ち麺とのこと。)とリゾットの盛り合わせ。メインは鹿児島県霧島産ポークとカラブリアのソーセージにズッキーニと茄子、パプリカ、アスパラを添えたもの。

ドルチェは大きなお皿に絵画のように盛り付けられた色とりどりのケーキとアイス。食後酒グラッパをいただき皆上機嫌でお店を後にしました。

味だけでなく雰囲気・接客・笑顔、どれをとっても3つ星。是非また足を運びたい、そんなお店です。



左上より時計回りに、美味しい白ワイン、前菜の盛り合わせ、メインディッシュ、8品のドルチェ、中心はカブチーノ。



Elio
Antica Pizzeria

千代田区一番町4-36
東京メトロ半蔵門駅5番出口
TEL 03-3556-0672
営業時間:
昼 11:30~14:30
夜 17:30~22:00
定休日:日曜日

COLUMN COLUMN COLUMN

天童のそば処

ゴールデンウィークだというのに着いた日の蔵王温泉の気温は10度に満たなかった。この時期でも蔵王の一部ではまだスキーができるようだ。

5年ぶりに会う友人は芋焼酎を片手にロープウェイ玄関口で出迎えてくれた。

お世話になる宿の風呂に入らず、よりうまい酒を飲むために広い露天風呂のある温泉まで歩いた。お互い根っからの酒好きだから、近況と懐かしい話を肴に飲み、一晩があつという間に過ぎてしまった。

翌日は比較的暖かかったが、バイクでは寒すぎるという友人の助言で観光名所の「御釜」には行かず、銀山温泉へと一人旅を続けた。



途中、山形市内に着いたのがお昼前。予定していた冷やしラーメンの店にはすでに行列ができていて、昼食は天童の蕎麦に変更。出羽桜酒造近くの「そば処」の看板と紺色の小綺麗な暖簾の老舗蕎麦屋を見つけた。専用駐車場も賑わいを見せていて私の期待は膨らんだ。

暖簾をくぐると店内は満席。しかし何故か客が全員焼きそばを食べている。客層もさまざま、ここは蕎麦以上に焼きそばが人気なのだろうと思いながら壁に貼ってあるメニューを見て驚いた。「焼きそば(並)」「焼きそば(大盛)」「煮込み」の3つだけ。焼きそば専門店だったのだ。山形は蕎麦とともにラーメンは有名だが焼きそばは聞いたことがない。店構えはどう見ても日本蕎麦屋の筈かと思いつつ焼きそばと煮込みを注文した。横手焼きそばは目玉焼きと福神漬、富士宮焼きそばは肉かすなど特徴があるが、この焼きそばは薄焼き卵とハムの千切りが入り味はやや薄め、青のりが沢山かかっているお好みでソースを足す。見た目は私が子供のころ食べていた屋台の焼きそばのようで特別インパクトがあるわけではないが、ボリューム

ムとシンプルな味の焼きそばには大いに満足した。



国道13号を右に曲がり、徳良湖の上を泳ぐ鯉のぼりの大群を見て、今日はこどもの日だったことに改めて気づく。それから北海道を思わせる道を通り過ぎると目的の場所へ。

銀山温泉では5人ほどで満員になってしまう300円の公共浴場に入ってみた。素朴でやさしいお湯だった。

温泉街の奥にある白銀(しろがね)の滝は予想をはるかに超えた迫力。名声だけでなく、西の有馬、東の銀山といわれるようにここは長い歴史に裏打ちされている。

翌日、前日に食べ損ねた冷やしラーメンの店へ一番乗りで行き、一路山形道から東北自動車道を南下し帰途についた。

旅を振り返ると予想外の展開が一番思い出に残る。今回の旅も「そば処」の「焼きそば」が、やはり一番の出来事、いや今年一番の驚きだったかもしれない。