

SUDO NEWS

Vol. 50 2013年10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



朝夕冷え込み、湯気がごちそうという季節になりましたが、みなさまいかがお過ごしでしょうか。

SUDO NEWS

は年4回の発刊で13年目に入り50号になりました。そして今回の50号を機に、次号より4月と10月、年2回の発行となります。初刊から社員だけの手作りで、ご満足いただけるような内容とは言い難いのですが、皆様のお役に立てるようなNEWSを目指して参りますので、今後とも御笑読の程よろしくお願い申し上げます。

9月8日に2020年東京五輪開催が決定し、この喜びを共有できるのは都民だけではなく国民全員が感じていることと思います。オリンピックであこがれの選手や試合を生で見るのは映像の何倍もの感

動がある事でしょう。また、夢を持ってスポーツをしている少年少女達が目標に向かって目を輝かせているかもしれません。

日本の優れた技術や文化、ホスピタリティを世界に向けて発信する機会でもあります。また、交通や建物のバリアフリー化と価値観のグローバル化が進み、誰もが住みやすい街「東京」、そして人に優しい国「日本」になることを切に期待します。

最近、当社は入れ替え工事の際にお部屋のアクセントになるクロスを取り入れています。成約状況は予想通り順調です。業界全体で見れば以前は一般的に好き嫌いのない無難なリフォームが主流でしたが、ここ数年は個性的な部屋造りに変化してきました。多種多様な情報や価値観が存在する現在においてこの傾向は自然の成り行きと考えます。万人が気に入らなくても個性を活かせるような部屋、独創的な部屋が求められており、居住人数が少ないほどこの傾向は強くな

ります。しかし、内装やインテリアは押し付けがましいのも問題であり、住む人が自分らしくコーディネートできる部分は残しておかなければなりません。

さらに趣味やライフスタイルで選ぶ「コンセプト型賃貸」、または学生割引や短期入居、家具付やお試し賃貸など条件で選ぶ「利用形態型賃貸」など、契約スタイルもニーズに合わせて変化しています。

マンションやビルが一般的に供給されてから数十年が経ち、今後その建物をどう生かすか、どう競争力をつけるか、環境と費用を含めさまざまな工夫がなされています。また、リノベーションか建替えかを検討するなか、耐震補強をしてアンティーク家具などと同様の価値と魅力を見出す動きも盛んになってきています。ヨーロッパでは古いマンションほど人気があるとも聞きます。欧米では当たり前のいわゆる100年住宅、日本でも普及していくことを望みます。

下目黒テラス

2004年8月に完成した目黒区下目黒5丁目の賃貸マンション。この建物は、オーナー様を始め、設計士、建築会社、管理会社がそれぞれの立場で率直な意見を出し合いプランニングした理想的な賃貸マンションと言えます。可能な限りの情報を収集し、短期的な収支を優先させず、将来的な入替工事や大規模修繕を想定した仕様、需要と供給を把握し長期的に人気のあるマンションをコンセプトに造りました。

共用部分のハード面ではオートロック、宅配ボックス、24時間利用できる専用ゴミ置場、防犯カメラ、3

階建てにもかかわらずエレベータを設置し、道路から部屋までの段差を無くし車椅子でも移動可能にしました。また、ソフト面ではクリスマスシーズン(11月下旬から1月中旬まで)には中庭の「モミの木」にオーナメントの飾り付けをして、入居されている方に癒しを提供しています。いつ巡回訪問しても清潔できちんと整理された共用部分を見ると、オーナーさまの建物に対する愛着と入居者への誠意が伝わっていると感じます。また、閑静な住宅地という立地を踏まえ駐車場や駐輪場の他に、一般的に見落とされがちなバイク置場と荷物搬入時の臨時駐車場を設置するなど入居者の利便性だけでなく近隣の環境にも配慮しています。現在、サブリースシステムにて順調に管理運営させていただいております。



左 上 より、エントランス、中庭、クリスマスシーズンの中庭、イルミネーション点灯時。





HOTLINE 市場と最近の動向

最近の賃貸事情 ~ インターネット設備 ~

今回はインターネット設備についてお話しします。インターネットが普及し始めた頃は電話回線を利用していましたが、やり取りするデータ量が増加したためインターネット専用の回線として光ファイバーが登場しました。今はほとんどの世帯に光ファイバーが引かれ、通信会社に連絡すれば簡単な工事で利用できるようになりました。マンションタイプは光ファイバーを共有するためスピードは若干落ちますが金額は戸建タイプより安価で導入できます。

そしてインターネットの使用料を貸主が負担する光インターネットの使い放題プランが登場しました。インターネット開通工事不要で、パスワードを告知しておけば線を繋ぐだけですぐにインターネットを無料で利用できますので入居者にとってはとても魅力があります。賃貸住宅新聞社の人気設備ランキングでは単身者向け部門で4年連続の1位が「インターネット無料」(別表1)となっています。

オーナー様にとっての導入メリットは物件の競争力が増すこと、居住期間も長くなることで入居稼働率のアップが図れ、また賃料値下げの防止効果も期待できます。1戸当たりの使用料は通常のマンションタイプ料金よりも安くなります。部屋毎に異なった通信会社が入る建物とは異なり、全世帯

と同じ通信会社が加入するので1戸当たりの料金が割安で契約できるのです。戸数によっても料金は大幅に変化します。(別表2参照)具体的に検討する場合、金額だけでなくその会社の実績も加味したほうが良いでしょう。また、通信会社によっては機材のリース契約が可能で、クレジット払いの場合は完済後の毎月費用は2/3～半額になります。

次に登場したのがWiFi対応というもので、光ファイバーを有線だけでなく無線での利用も可能なタイプです。パソコンに限らず、スマートフォン(携帯電話)、iPodなどのタブレット等、WiFi対応の機器であればすべて利用可能です。増え続けているスマートフォンの利用者、パソコンを持た

ない若者層もターゲットにすることが出来ます。最近ではカフェやショップ、ほとんどの場所でWiFi対応がなされています。利用は室内だけに留まらず共用部などでも可能で、マンションのエントランスを入るとWiFiが使用できるようにすることも可能です。有線を導入している建物でもWiFi設備を追加できる会社もあります。

パソコンや携帯電話だけでなく、テレビ、デジカメ、ゲーム機などもインターネットに対応した機種が多く発売されています。今後、家電製品など様々なものがインターネット通信に対応していくと予想されます。物件に見合ったインターネット設備を再検討されてはいかがでしょうか。

別表1 人気設備ランキング

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
インターネット無料	1	追い焚き機能
エントランスのオートロック	2	システムキッチン
浴室乾燥機	3	エントランスのオートロック
ウォークインクローゼット	4	インターネット無料
TVモニター付きインターホン	5	浴室乾燥機
ホームセキュリティ	6	ホームセキュリティ
独立洗面台	7	太陽光パネル(入居者戸別売電)
システムキッチン	8	エコキュート
洗浄機能付き便座	9	エレベーター
24時間利用可能ゴミ置場	10	IHクッキングヒーター

賃貸住宅新聞社調べ

別表2 料金詳細 (月額内訳別)

戸数	ランニング(回線)	クレジット金額	合計
4戸~10戸	13,000円	6,000円	19,000円
11戸~20戸	15,000円	8,500円	23,500円
21戸~30戸	18,000円	10,500円	28,500円
31戸~40戸	20,000円	13,000円	33,000円
41戸~50戸	23,000円	14,500円	37,500円

※50戸以上は概算になりますので、別途見積もりが必要になります。
 ※クレジット支払い例(11戸から20戸の場合) 初回支払い10,700円/2回目~72回目まで8,900円のお支払いとなります。(税込)
 ※7年目以降は総コストとして、ランニング費用のみ15,750円(税込)でのお支払いとなります。

戸数	戸あたり計算
4戸~10戸	4,750円~1,900円
11戸~20戸	2,136円~1,175円
21戸~30戸	1,357円~950円
31戸~40戸	1,064円~825円
41戸~50戸	914円~750円

※上記料金に消費税は含まれておりません。

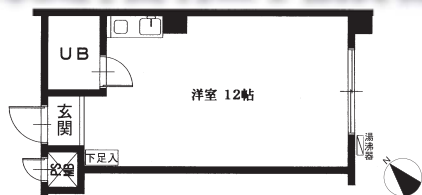
売買物件のご案内

特選マンション

ライオンズマンション神奈川新町

交通：京浜急行本線「神奈川新町」駅 徒歩2分

駅近！高利回り投資物件！



横浜まで電車で2分 (京急にて特急利用)

H25年大規模修繕工事実施済み 事務所使用可

賃貸中 (H25年10月20日からH27年10月19日まで)

表面利回り約12.9% 月額53,000円(共益費込)

【物件概要】 所在/横浜市神奈川区新町 専有面積/25.0㎡ 所在階/1階 築年月/S56年10月 土地権利/所有権 総戸数/36戸 管理形態/全部委託(巡回) 管理費・修繕積立金/13,720円(月額) 現況/賃貸中

販売価格 **490万円** (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！

東京油田？

東京油田という言葉を目にしたことがあるでしょうか？

国内で年間消費する食用油はおよそ200万トンで、廃棄される廃食油は40万トン。そのうち20万トンは企業や飲食店からのもの、こちらは飼料などに再利用されています。しかし、一般家庭から出される残り20万トンの多くは、固めて廃

棄されるか生活排水として河川に流されているそうです。

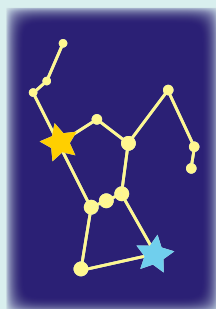
この廃食油を原料としてバイオ・ディーゼル燃料（VDF）を精製し車などの燃料にしようというのが、「TOKYO油田2017」というプロジェクトです。仮に40万トンの廃食油が全てVDFに精製されれば、40万台ものディーゼル車を

走らせる事が可能だそうです。現在23区内で回収ステーションや回収トラックによる廃食油の回収が行われていますので、是非ご利用ください。

工事部 猪股



ふと見上げると...



皆さんが冬を感じ始める時期はどんなタイミングですか？私には決まったタイミングがあります。それは、夜空にオリオン座が見え始めた頃です。空気の澄み切った冬の空には星が綺麗に広がり、形が特徴的なオリオン座はすぐに見つけられます。

星座には詳しくありませんが、小さい頃からオリオン座を探し当てるのは得意でした。大人になった今でも駅から自宅までの帰り道には、空を見上げながらオリオン座を探しながら歩いて

います。今年ももうすぐ「ああ、冬が来たなあ」と実感するでしょう。

頬や首元が冷たく感じるとついついコートやマフラーに埋もれようと下を向いて歩いてしまいがちですが、星が綺麗な季節にふと夜空を見上げてみてはいかがでしょうか。

システム管理部 長谷部

おもてなし

2020年のオリンピックが東京に決まりました。その招致レースで勝敗を分けたIOC総会でのスピーチにて、滝川クリステルさんが日本の「おもてなし」をアピールしていましたが、現在の日本にどれだけ「おもてなし」の心があるのか、少し疑問に思いました。

江戸時代から伝わる「おもてなし」や「気遣い」の心が少しずつ薄れているように私には感じられます。例えば、雨の日に人とすれ違う時はお互いが傘を外側にずらしてすれ違うという昔では当り前の光景が、今は傘同士がぶつかってもお互い何事も無かったかのような光景が多く見られます。私自身も日本人として生まれた以上、もっと「おもてなし」

や「気遣い」の心というものを意識して、日本人の良い所を薄れさせないようにしたいと思いました。

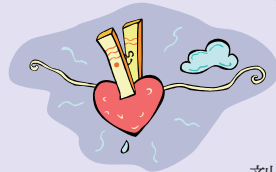
賃貸事業3部
幡野



お互い様

共同住宅にクレームはつきもの。設備以外では両隣や上下階の音に対するクレームが多く、この騒音問題への対応が一番難しいと感じています。

先日、入居者からすこし変わったクレームを受けました。「最近隣に引越してきた人がベランダに干している洗濯物の柔軟剤の匂いがきつ



すぎで酔ってしまう。なんとかならないか。」と。

過去に、生ゴミなどの悪臭や油やニオイのキツイ料理に対するクレームはありましたが柔軟剤の匂いに対するクレームは始めてでした。匂い、臭い、香り、それぞれ言葉の定義はありますが好みは人それぞれです。しかし「柔軟剤を変えてください」とは言えません。発信者が神経質過ぎる場合や自分勝手な場合も多々ありますが、クレームを受けた以上、放置することはできません。

感覚や好みのクレームは事実を確認

するものなかなか難しいものです。対応策としては、一方的にクレーム発信先に注意を促すのではなく、互いに相手の立場を理解してもらうことによって問題が解決します。

確認はしていませんが、もしかしたら普段から挨拶や態度など、洗濯物以外のことで感情的なものがあるのかもしれない。

いずれにしても、共同住宅に限ったことではありませんが、社会生活においてはやはり思いやりと我慢、そして協調性が大切です。

システム管理部 渋谷

税務・法律のポイント ～消費税～



2014年4月以降の消費税率が8%に決定し、2015年10月には10%になる予定ですが、今回は賃料の消費税取扱いについてお話しします。

住宅用物件は非課税ですが、事業系(店舗・事務所等)や駐車場は課税対象ですので支払い金額が変わります。但し、4月分の賃料が全て消費税8%になるわけではなく、オーナー様が売上げを計上する月によってその消費税パーセントが決まります。例えば4月分賃料が3月末ま

オーナー様に支払われた場合、3月末までに売上げ処理すれば消費税は5%、4月処理であれば8%となります。また、3月分賃料の支払いが遅れて4月にずれ込んで入金となった場合も3月分として処理するのであれば5%のままでよいということです。

消費税が変わる経過措置として、契約内容に「契約期間中であっても賃料改定ができる」などの文言がない場合で、且つ2013年9月末日までに契約締結された場合、その契約期間中は消費税が5%のままです。該当されると思われる場合は一度税務署に確認することをお勧めします。

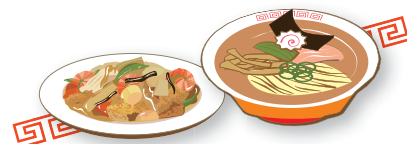
Topic

業界では賃貸管理に留まらず、贈与や相続関係も含め、オーナー様に対するトータル資産管理の動きが出ているようです。私たちもさらに知識を増やしてより良く提案できるよう、さらには社会が求めているものにも応えていきたいと思えます。

今後、このコーナーでは不動産に係わる税務や法律、業界トピックス、住宅の新商品、最新の設備、さまざまな視点からたくさんの有益な情報を提供し、また、皆様からの情報や質問、要望を取り入れての紙面作りを考えております。

COLUMN COLUMN COLUMN

思いやりのランチ



7月のとある日、35度の炎天下に10分ほど並び二人満員の店内へ入った。「いらっしゃいませ!久しぶりね」と愛嬌たっぷりに迎え入れる。この女将さんは、3日ぶりでも3ヶ月ぶりでも同じ台詞。たぶん冗談のつもりだろう。もうすこしまめに来てよ、といわずにいつもそういうのだ。ブラックジョークといえなくもないが、実にウィットに富んでいてユーモアがある言い方をする。

冷やし中華と中華丼カレー味を注文。中華丼のカレー味は珍しく、前回私がそれを食べたとき、後輩はうらやましそうに見ていた。うまかったと言ったこともしっかりと覚えていた。

5～6分ほどして冷やし中華と中華丼がテーブルに。冷やし中華は野菜たっぷりで赤緑黄色に彩られ食欲をそそる。そして中華丼は……カレー味ではなかった。「すみません、間違えました。すぐ作り直します」……数秒の沈黙。

「いや、普通の中華丼でもいいですよ。

それはそれで好きですから。カレー味は次回食べますよ」後輩のその対応に敬服した。きっと仕事の際にも同様の対応をしているだろうと想像した。

「ありがとうございます。助かります」と店員。「カレー味もうまいけど、やっぱり普通のしょうゆ味の中華丼はもっとうまいよ」と私は何故か作られた中華丼の味方をしてしまった。後輩がより食欲を増すように……。注文を間違えることはプロとしてはあってはいけないこと。しかしそのミスを受け入れ楽しんでしまうことは、実は人生の楽しみ方にも通じる。

後輩はご飯粒一つ残さず完食、まるで器を舐めたかのような様子。そして「二人分一緒に勘定お願いします」「1,300円です」「あれっ、1,550円じゃないんですか?」「中華丼はワンコインにしておきました」と奥の厨房から店主の笑顔。250円おまけしてくれたのだ。ちょうどいいディスカウント。

間違って作ったメニューを受け入

れて食べる、食べた人への誠意として少々のおまけ。たわいもない話だが、余計なことを言わない一連の大人のやりとりには人間の誠意とコミュニケーションの原点を感じた。

食事は何を食べるかではなく誰と食べるかが大切、といった人がいるが、それに加えてやはり味とお店のスタッフも大事な要素。この店は活気があり笑顔が絶えない中華料理店。いつも美味しく気分よくいただける。元気をもたらって午後からの仕事にも好影響をもたらす。

こんな思いやりを持つ人が多くなれば無用な揉め事や無駄は無くなり、ストレスも減る。それは快適な暮らしにも通じる。こだわりより歩み寄り、思いやりを受けることより与えることがより賞賛される。私が次に何を注文するかは決まっていらないが、後輩は間違いなくカレー味の中華丼にするだろう。そのときはきっと、よりおいしく感じるに違いない……。

SUDO NEWS Vol.50 2013年10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 FAX 03-3444-6278

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

2020年東京五輪開会式のチケット争奪戦が早くも始まっているようです。誰がどんな演出をするのかとても楽しみです。とりあえず今から録画予約をしようと思っています。

編集後記