

Owners' Express

オーナーズ・エクスプレス

vol.1
2015



石部の棚田(松崎町)



熱海海上花火(熱海市)



茶畑と富士山(富士市)



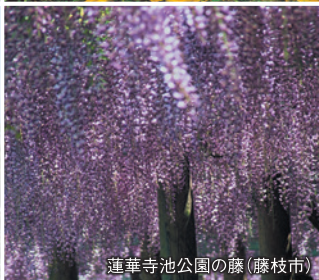
小室山公園のつつじ(伊東市)



可睡ゆり園(袋井市)



ジャズミン咲く了仙寺(下田市)



蓮華寺池公園の藤(藤枝市)



レインボーブリッジと井川線(川根本町)



朝日滝のおじさい(富士宮市)

写真提供：静岡県観光協会

オーナーさんに伝えたい

ここが**お気に入り**



ここが**不満!**

..... ②

「入居者のため」が輝く、マンションオーナーのすすめ ④

都市ガス物件はこんなにお得! 入居者の家計にやさしい! ⑤

健康長寿! お茶の力で健やかライフ ⑥

五感で味わう極上の逸品をどうぞ
[鉄板焼 けやき/ホテルセンチュリー静岡] ⑦

ゆかりの地静岡で盛り上がる 家康公四百年祭 ⑧

静岡県の賃貸入居者300人に聞きました！

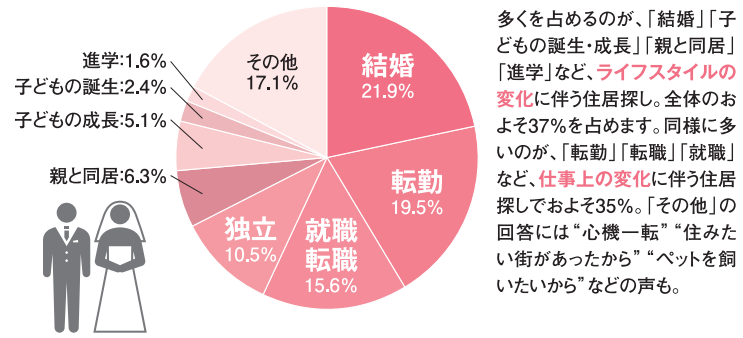
オーナーさんに伝えたい

ここがお気に入り

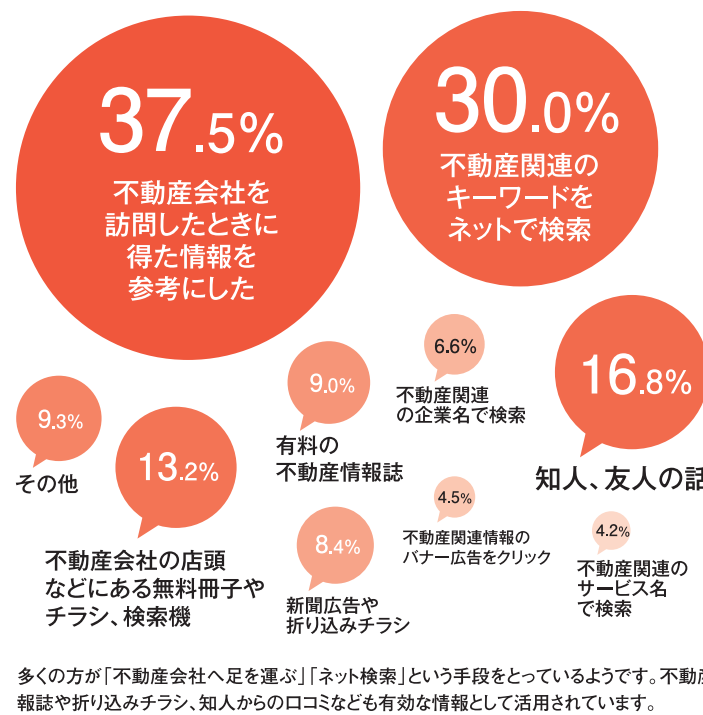
ここが不満！

現在の住まいを決定したときのポイントや、住まい探しの過程など、静岡県内の賃貸入居者約300人の実態を徹底調査。オーナーさんへの感謝の言葉、からなかなか言えない不満まで、さまざまな声があがりました。入居者と賃貸オーナーの間の思わぬギャップも見えてくるかもしれません！

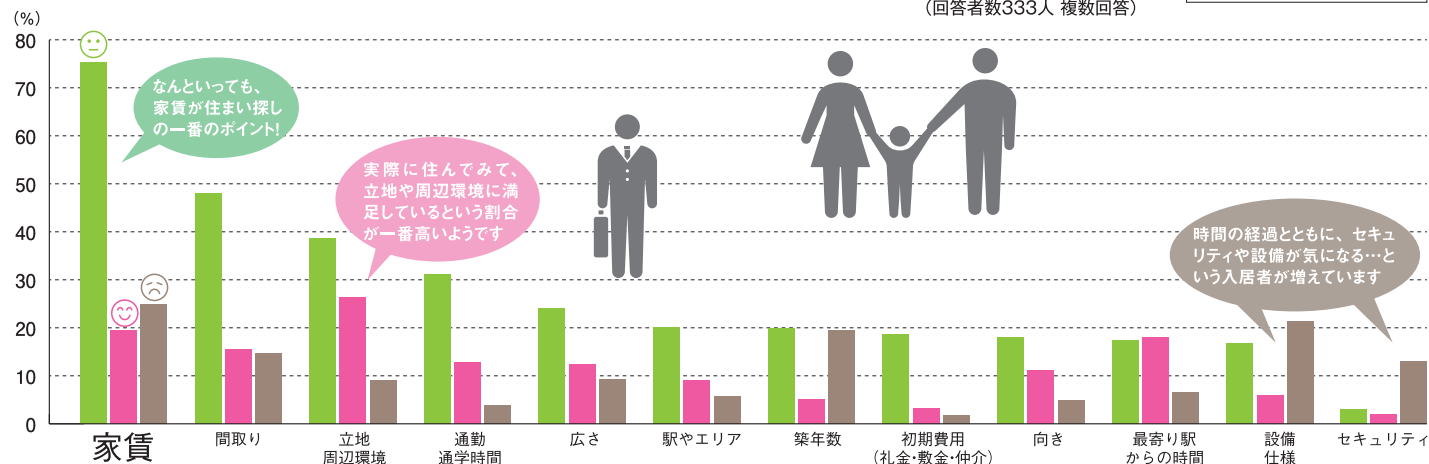
Q1 現在のお住まいを 探したきっかけは？ (回答者数333人)



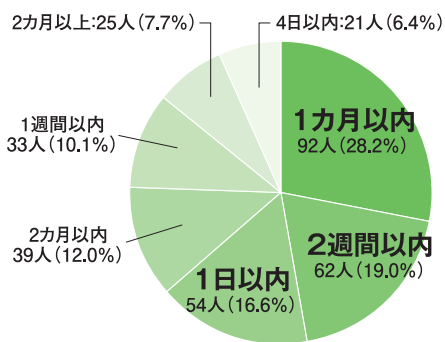
Q2 住まい探しの際に参考にしたこと、 やってみたことは？ (回答者数333人 複数回答)



Q3 お住まいを探すときに、 ①重視したこと ②現在満足していること ③気になることは？ (回答者数333人 複数回答)

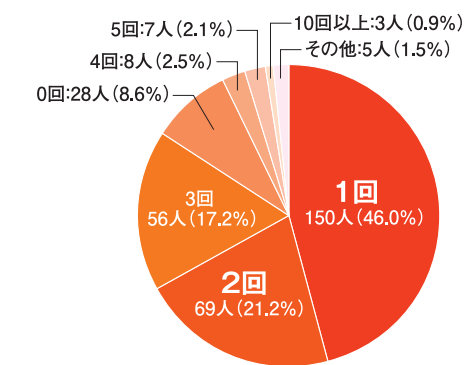


Q6 住まい探しを 思い立ってから 決定するまでに かかった日数は？ (回答者数326人)



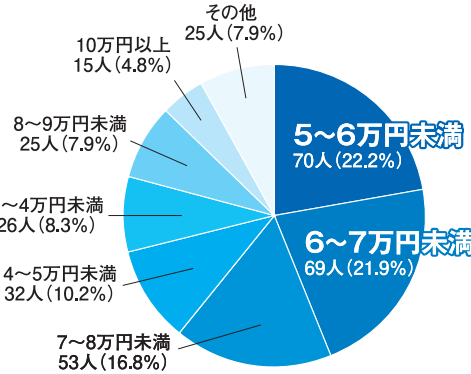
1カ月以内・2週間以内が合わせて半数近くに。Q5で「1回」が多いように、「1日以内」という回答も多く、情報を駆使して物件を絞った上で不動産会社を訪問して即決！という方も思いのほかに多いようです。

Q5 お住まいが 決定するまでに 不動産会社を訪問した 回数は？ (回答者数326人)



1回の訪問で決定したという方が46%。ネット検索等である程度目星をつけてから、不動産会社を訪問するというケースが多いようです。10回以上足を運んだという慎重派も少数ながらいいます。

Q4 現在の お住まいの家賃は？ (回答者数315人)



間取りや広さ、地域や駅からの距離などにより異なりますが、5万円台、6万円台が多く、合わせて半数近くを占めています。

リースを活用して 入居者もオーナーさんも 笑顔に😊

静岡ガスのリースで 快適生活を応援！

月額500円の「ワンコインリース」をはじめとしたガス給湯器のリース（メンテナンス付）をご利用いただけます。ガス機器以外の設備機器のリースや分割払いも取り扱っています。リースをうまく利用して、入居率や収益率アップにつなげてみませんか。

「ガスコンロや郵便受けを新しくしてほしい」
「入居したときに傷ひとつなかったの、出るときが心配(笑)。大切に使わなくちゃ」
「家賃の値下げをしてほしい」
「共益費が高すぎるのでは？」
「駐車場が狭く、車の出し入れが不便」
「壁が薄くて、隣の家のめざまし時計の音まで聞こえる」
「契約条件を無視している住人がいるので、入居者の人柄も気にしてもらえない」とい
「明るくて、とても親切なオーナーさん。いつもありがとございます」
「もっと、植栽などの手入れをしてほしい」
「入居時は日当たりが良かったのに、目の前に一戸建てが出来て日当たりも景観も悪くなってしまった。オーナーさんからは何の連絡もないのが残念」
「修繕などの依頼をしても、対応が遅い」
「入居以来家賃据え置きでとても感謝しています」

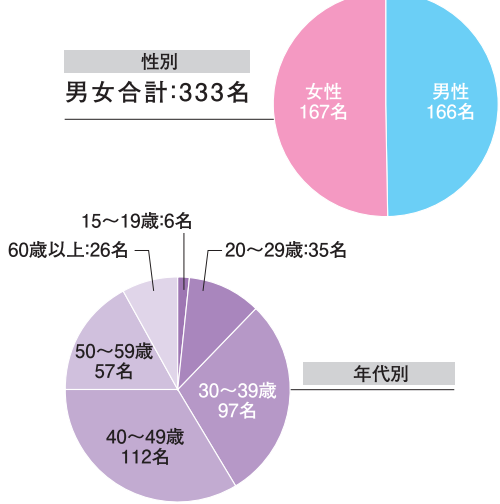
Q7

オーナーさんに伝えたいことを
自由にあげてください

「草刈りや排水溝のそうじなどいつも目を配ってもらっていて、ここに住んで良かったです」
「建物入口に監視カメラを設置して、セキュリティを強化してほしい」
「カーポートと物置を設置してほしい」
「雨漏りをなんとかしてほしい」
「共用部分の照明が切れていないか時々確認してほしい」
「近隣の部屋からの騒音をなんとかしてほしい！厳しく対処して！」
「建物の壁を塗り替えてほしい。古い建物なので、外観を新しくしたら印象が変わるのでは」

【調査概要】
■調査地域 静岡県
■調査方法 インターネットリサーチ
■調査対象 賃貸住宅入居者
■調査時期 2015年2月23日(月)～3月1日(日)

[回答者プロフィール]



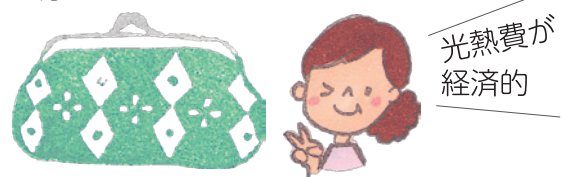
都市ガス物件はこんなにお得!

入居者の家計にやさしい!

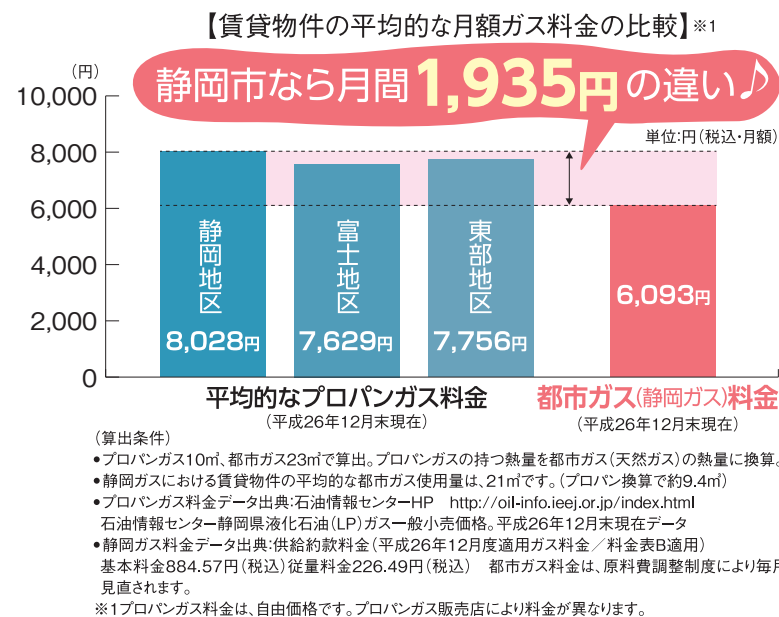


ガス料金が長期的に安定&お得です

プロパンガスが同じ販売店でも料金に違いがある自由料金なのに対し、都市ガスは、国の認可・届出料金なので、長期に渡り安定的です。また、静岡ガスがお届けする都市ガスは天然ガスを原料としていて、供給安定性にも優れています。ガス料金を比較してみると、都市ガス物件に長く住めば住むほど光熱費がお得だということも分かります。



光熱費が
経済的



天然ガスで安心&エコ

静岡ガスがお届けする都市ガスの原料である“天然ガス”は、地球温暖化の原因といわれているCO₂の排出が少ないことが特徴。地球にやさしいエネルギーといえます。また、天然ガスは空気より軽いので、空気中で上昇する性質があり、万が一室内で漏れた場合でも大気に拡散しますが、プロパンガスは空気より重く、滞留する性質があります。ほかにも、天然ガスは一酸化炭素を含まないので、もしもの時にも安心です。



さまざまな安全対策を実施

静岡ガスでは、大きな地震を想定した安全対策を実施しています。大規模な地震が起きたら、ガスメーターがガス機器へのガス供給をしゃ断します。また、ガス機器には各種安全機能がついているほか、耐震性に優れたガス管の普及も進めています。



ガス使用中に
震度5弱相当以上の
地震を感知すると
自動的にストップ!

電気が選べる時代!ガスだけじゃない静岡ガス!

2016年4月 電力小売全面自由化に合わせ、お客様に選ばれる地域NO.1ソリューション企業を目指し、電力事業に参入します。



松永直樹氏

日本不動産コミュニティ公認不動産コンサルタント。
静岡市出身。2006年からマンション経営に進出。物件取得から現在まで満室経営を継続する実践派。

「入居者のため」が輝く、マンションオーナーのすすめ

マンションのオーナーにとって、空室対策や入居者との関わり方は大きな悩み。ご自身もマンション経営を手掛けている、不動産コンサルタントの松永直樹氏に、これからの時代の空室対策、オーナーとしてやるべきことについてお話を聞きました。

空室率対策のポイント

◎なぜ空室か?その理由を客観的に分析

専門家など他者に意見を仰ぎ、その意見を受け入れ、行動につなげることが空室減への近道です。

◎入居者の快適な暮らしを保つ工夫を

「人が快適に暮らす環境」を貸しているという意識、入居者に喜んでほしい、という気持ちが大切です。

オーナーAさん

一定期間入居してくれた方に“プロのお掃除”をプレゼント

オーナーBさん

入居者同士の間をさりげなくとりもつ

オーナーCさん

エントランスには常に季節の飾り付けを

このような気配りが入居者満足につながります

◎本当に新築は必要?冷静に判断を

新築だからすぐ埋まる、という時代ではありません。さまざまな視点で見極めてから判断しましょう。

「これから時代、その物件は本当に必要?」
 「マンションを建てたけれど、なかなか埋まらない」「空室が増えてきた」——そんな相談を受ける機会が少なくありません。空室率の全国平均は約19%。静岡県平均は18.5%ですが、エリア別で見ると静岡市葵区21%、沼津市20%、3/10現在(※)などが高く、今後のさらなる人口減少により、この数字は減るどころかますます増えていくでしょう。
 「土地の有効活用」とマンションを建てても、入居してもらえないければ活用にはならないですから「本当にこの場所に建てるのが有効か」「継続的に家賃収入が望めるか」をきちんと見極めないと、すぐに行き詰まってしまうでしょう。
 相続税対策にとお考えの方も、金額によっては実はそれほど税金

がかからないケースもありますので、税理士等の専門家に資産を評価してもらった上で、冷静に判断した方がいいでしょう。ひと昔前のように「新築ならすぐに埋まる」時代ではなくなっているのです。
客観的な視点で空室対策を
 「なぜ、なかなか入居してもらえないのか」。築年数が古いこともその原因の一つですが、中には建物が高齢でも気配りの行き届いた運営をされている方もいますから、一概にそれだけが原因とはいえないでしょう。理由が分からない場合は、ご自分の物件に対して他者に意見を仰ぐなど、客観的に判断する手段を取っていただきたいと思います。
 外壁や共用スペースは手入れされているか、水回り・リフォームは気配りが行き届いているか。私が主宰

している勉強会で、互いの物件を評価し合う機会がありますが、毎日建物を見ているオーナーよりも、第三者だからこそ気付くことが多いものです。あるいは、契約している募集店の方に頼んでもいいかもしれませんが、入居者と接している現場の声は、時に耳が痛いかもしれません。しかし謙虚に耳を傾けて問題点を受け入れ、改善に向けて行動に移していただきたいのです。
 中には「次の入居が決まったらリフォームする」という方もいらっしゃるようですが、それでは売り物になつていません。今は物件が余っている時代。最初から候補にすら挙がらないようでは、空室が埋まるはずがありません。もちろん、リフォームなどにはお金がかかるものですが、それは入居者のためだけでなく、ご自分の資産価値を上げるためのものに他ならないのです。

オーナーの役目は「誰かのために」快適な暮らしを保つこと
 究極の空室対策は、私は「入居している人が退居しないこと」と考えています。テナントリテンションⅡ「入居者満足」といわれるものです。長く住んで下さっている入居者は、オーナーにとってはお得な存在。私は自分の物件に一定期間入居して下さった方に、プロのお掃除をプレゼントしています。普段なかなか手が行き届かないキッチンやお風呂のお掃除は、大変喜ばれます。「エントランスに季節の飾り付けを欠かさない」というオーナーさんもいます。ここに共通するのは「喜んでもらえるように」という考え方です。
 単なる物件の一つではなく、そこには人の暮らしがあります。つまり「箱だけ貸している」のではなく「快適に暮らす環境を貸している」のです。
 他県の例ですが、騒音の苦情が入ったとき、さりげなく入居者同士の間をとるもち、トラブルを収め、仲良くさせたというオーナーがいました。マンション運営にトラブルはつきものですが、速やかに丁寧に対応すればそれは入居者にとってマイナスにはならず、むしろ「頼りになる」と思ってもらえるきっかけになるのではないのでしょうか。
 快適な暮らしを維持するために、手間やコミュニケーションを惜しまないこと。誰かのために当たり前のことをやり続ける。この価値観こそが必要なのかもしれません。

健康
長寿!お茶の力で
健やかライフ

静岡県は、お茶の消費量が全国平均の約2倍で、お茶を飲む習慣が根付いています。厚生労働省が平成24年に公表した「健康寿命^(※)」では、静岡県は女性1位・男性2位に。この理由のひとつとして、お茶をよく飲むことが挙げられています。そこで改めて注目されているお茶の効能についてご紹介します。

※「健康寿命」…介護が必要なく元気に過ごせる期間

ガン予防に

お茶に含まれる**カテキン**や**ビタミンC**、**βカロテン**が、ガン細胞の発生を抑えたり、増殖・再発を抑えるなど、ガン化へのさまざまな段階でその進行を抑制する効果があるといわれています。

糖尿病予防に

お茶に含まれる**ポリサッカライド**という成分は、血糖値を下げる効果があるといわれています。熱に弱いので、水出して飲むのが効果的。特に、秋冬番茶に多く含まれているといわれています。

動脈硬化の予防に

お茶には、体内の血液の酸化や、血圧が上昇しすぎるのを抑える**カテキン**や**ギャバ**が含まれています。心臓病や脳卒中などの原因となる動脈硬化や高血圧の予防に効果があるといわれています。

肥満予防に

お茶に含まれる**カテキン**は、分解酵素のはたらきを抑えて**でんぷん**や**ショ糖**が**ブドウ糖**になるのを防ぎます。その結果ブドウ糖から作られる脂肪を減少させ、肥満を防止すると考えられています。

虫歯や口臭予防に!

お茶に含まれる**カテキン**は、虫歯菌の繁殖を抑える効果や、悪臭物質を吸着して口臭を防ぐはたらきがあり、口の中を清潔に保つ効果があるといわれています。

美容効果も!

肌にハリやうるおいを与え、肌の色を黒くする色素を抑えるはたらきがある**ビタミンC**。一日4〜5杯の煎茶を飲むと、一日に必要な**ビタミンC**の約50%を摂取できます。お茶に含まれる**ビタミンC**は比較的熱に強く、保存にも優れた特性があります。

老化防止に

お茶には、紫外線を受けて起こる老化に対抗する力を上げる効果をもつ「**抗酸化力**」があり、同じ効果があるといわれる**ビタミンE**の20倍もあるといわれています。ほかにも、**カフェイン**や**テアニン**は、ぼけ防止に効果が期待されています。

おいしい
お茶のいれ方

1 水は必ず沸騰させます。お湯を冷ますため、湯冷ましにお湯を注ぎます。

2 湯冷ましのお湯を湯呑みに移します。

3 急須にお茶の葉を入れます。

4 湯呑みのお湯を急須に注ぎ、しばらく待ちます。普通蒸しのお茶は長めに、深蒸しのお茶は短くします。

5 湯呑みにつぎ分けます。濃さが一定になるように「廻し注ぎ」します。急須にお茶が残らないよう、最後の一滴まで絞りきるのがコツです。

6 二煎目はお湯の温度をやや高めにし、浸出時間を短くします。

いれ方による
お茶の味の違い

お湯の温度は
重要!

ぬるめのお湯

アミノ酸は溶け出すが、カフェイン、カテキンはあまり溶け出さないため、うま味・甘味の濃いお茶に

70℃位のお湯

アミノ酸、カテキン、カフェインがほど良く溶け出し、うま味・甘味、苦み、渋味のバランスのとれたお茶に

熱湯

3つの成分がしっかり溶け出し、苦み・渋味を感じる強い味に

五感で味わう
極上の逸品
をどうぞ

7.8月の、季節限定メニュー。磯の香りが漂う駿河産活鮑の贅沢なコース



全42席の広々とした明るい店内で、ゆったりとした時間を過ごせます。4〜7名で利用できる個室もあるので、結婚や会合などの貸し切りにも最適

静岡産の上質で柔らかい肉、鮑や伊勢海老などの新鮮な魚介類、地元で採れた野菜を、お客さまの目の前で丁寧に焼き上げます。こだわりの鉄板は、なんと厚さ35ミリ。一定の温度でじっくり焼くので、素材のうまみがギュッと閉じ込められます。鉄板焼では珍しく、和風であることも魅力のひとつ。お箸や箸、和風のつけダレ、薬味に有東木のワサビを使用するなど、随所に和の魅力が散りばめられた新感覚の鉄板焼です。

【本誌持参割引特典】

お会計**10%OFF**

2015年9月末日まで有効

※ランチ・ディナー全時間帯有効
※一部除外品あり

○注文時に提示
○1グループ8名様まで利用可
○ほかのサービス券・クーポンとの併用不可



熟練のシェフが目前で焼き上げるので、五感で美味しさを堪能できます。ディナーコースは、6,500円(平日)から



「1月よりシェフに就任しました」
片川 大さん



レディースランチ
¥3,300
毎月メニューが替わるシェフのおすすめランチ。お肉はもちろん、毎月替わる前菜とサラダも楽しいランチコースです。ランチメニューは、このほか2,100円から



ホテル センチュリー 静岡

鉄板焼 けやき

静岡市駿河区南町18-1 ホテルセンチュリー静岡2F

☎054-289-6413

ランチタイム 11:30〜14:30(14:00 L.O.)
ディナータイム 17:30〜21:30(20:30 L.O.)

ホテルセンチュリー静岡

検索

Owners' Express 読者プレゼント

アンケートにご協力いただいた方に抽選でプレゼント!

応募方法

右の綴じ込みハガキにアンケートの回答と、郵便番号・住所・氏名・性別・生年月日・電話番号等必要事項を記入の上、郵送してください。なお、当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

第一回締切

2015年6月末日

第二回締切

2015年8月末日

(当日消印有効)



調理例

米久 豚肉の味噌煮込み
(1本450g)

100名様 ※各締切ごと50名様となります

豚ばら肉を赤味噌仕立てのたれに漬け込み、箸でほぐれるほどの柔らかさまで煮込みました。赤味噌、焦がしにんにく、甜麺醬、ごま油などを使った秘伝の味噌だれがよく浸み込み、ごはんやお酒がすすむ逸品です。

楽天グルメ大賞 通算5回受賞

包装:簡易袋+段ボール ※グリーンストライプが入った巾着袋に入った商品を段ボールに入れて発送します。

このアンケートは、みなさまのご要望等をうかがい、〈静岡ガス〉の商品、サービスに反映していくための参考資料として使用させていただきます。アンケートの回答内容を、その他の目的には使用いたしません。ご回答をいただきましたお客様の情報は〈静岡ガス〉が責任を持って管理致します。

ゆかりの地静岡で盛り上がる

家康公四百年祭

平成27年は、徳川家康公が亡くなって四百年という節目の年。家康公は、75年の生涯のうち半分以上を静岡県内で過ごしました。美しい景観や豊かな食材に恵まれている静岡をとても好んだといわれています。そのゆかりの地で一年にわたって開催される「家康公四百年祭」。1月のオープニングセレモニーを皮切りに、さまざまなイベントで盛り上がりを見せています。



平成27年
家康公
四百年祭

ゆかりの地には
モジフードがさまざま



家康公と
しずおか

「甦る!若き日の家康公展」

8/1(土)～10/25(日)

場所／浜松城(浜松市)

浜松で過ごした若き日の勇猛果敢な家康公を再現した、等身大3D像を公開します。ジオラマ「三方ヶ原合戦立体絵巻」、立体しかり像もあわせて展示し、家康公が現代に甦ります。

図 浜松市広聴広報課 ☎053(457)2293

第3回 家康公検定

～生涯の岡崎、出世の浜松、大御所の静岡～

9/13(日) 10:30～12:30

場所／浜松・静岡・岡崎商工会議所、ほか
受験料／一般2,000円 小中学生1,000円

家康公にちなんだ100問に4択で回答、70問以上の正解で合格となります。合格者には、合格証や合格バッジの授与のほか各種特典が与えられます。



図 静岡商工会議所 家康公四百年祭推進室
☎054(253)5111

ほか

駿府天下泰平まつり

9/18(金)～27(日) 10:00～20:00(予定)

場所／駿府城公園 (ほか(静岡市))

大御所時代の駿府の歴史や文化をさまざまな角度から体験し学べるイベント。楽しみながら家康公への理解を深める謎解き御殿、宝探しゲーム、プロジェクションマッピング、ゆかりの交流国グルメなど内容盛りだくさんです。

図 徳川家康公顕彰四百年記念事業
静岡部会事業実施本部 ☎054(221)1234

特別展「日本文化の神髄!」 ～書道家・紫舟展～

9/19(土)～11/3(火祝)

場所／駿府博物館(静岡市)

5月開催のミラノ万博・日本館での展示に携わるなど世界に向けて日本文化の発信に取り組む紫舟の書画・メディアアートなどの展示が行われます。

図 駿府博物館 ☎054(284)3216

第7回家康楽市 in浜松出世城2015春の陣

4/25(土)～26(日) 9:00～16:00

場所／浜松城公園(浜松市)

家康公も食したといわれる浜松産こだわりメニューと、浜松のパワーフードが勢ぞろいする「食」のイベント。25(土)には、家康公四百年祭中間セレモニーも行われます。



図 家康楽市実行委員会 ☎053(545)4192

第73期 将棋名人戦 第4局

5/19(火)～21(木)

◎前夜祭 19(火)18:30～20:30

◎大盤解説会 20(水)14:00～18:30頃(予定)
21(木)10:00～終局

場所／前夜祭: ホテルセンチュリー静岡(静岡市)
対局: 浮月楼(静岡市)

大の将棋好きだったといわれる家康公。大御所時代には駿府城に実力のある将棋指しを呼んで対局をさせていたとか。将棋の名人制度は、家康公が創設したといわれています。その将棋名人戦が開催されます。前夜祭では、抽選で初手観戦ご招待や対局者直筆サイン入りボスター等が当たります。また、大盤解説会も開催されます。

図 第73期将棋名人戦静岡市実行委員会
☎054(221)1040

徳川みらい学会

平成27年度第2回講演会(会員限定)

6/19(金) 14:30～16:00

場所／しずぎんホールユーフォニア(静岡市)

「朝鮮通信使シンポジウム」(仮)

講師: 辻原 登氏(小説家、1990年芥川賞受賞)ほか



図 徳川みらい学会事務局
(静岡商工会議所内)
☎054(284)9660

洋時計

久能山東照宮に残されている家康公ゆかりの品。難破したスペイン船の船員たちが家康公の援助により無事帰国できたお礼としてスペイン国王から寄贈されました。世界に3つしか残っていない逸品で、家康公の平和外交を象徴するものとして知られています。



清見寺(静岡市清水区)

幼少時代の竹千代は、住職でもあった雪斎から教育を受け、大御所時代にも足しげく訪れていたといわれています。朝鮮通信使をもてなす際の宿となった寺で、資料も多く残されています。



県内各地にある
家康公にまつわる場所、
モノに触れてみませんか。

浜松城(浜松市中区)

家康公が、武田信玄の侵攻に備え、遠江を見渡せる丘に築いた城。家康公自身が百万石の大名に出世した地です。歴代城主の多くが江戸幕府の要職に登用されたことから「出世城」と呼ばれるようになりました。



写真提供: 静岡県観光協会

家康公お手植えみかん(静岡市葵区)

大御所時代の家康公が、紀州藩より献上された鉢植えのみかんを駿府城本丸の御殿脇に自ら植えたといわれています。現在も、毎年実をつけ収穫されています。



五社神社・諏訪神社(浜松市中区)

五社神社は三男・秀忠公が誕生した際、秀忠公の産土神(うぶすながみ)として崇敬され浜松城内から移されました。現在は、五社神社とともに諏訪神社も祀られています。かつては北側に五社神社、南側に諏訪神社が祀られていました。

