TsuNaGu 8

［つなぐエイト・世界をつなぐハイクオリティマガジン］

2019 WINTER

最高の家具と人生を共にする歓び

ポルトローナ・フラウ

極上の素材を銀座の中心で存分に味わう

鉄板焼 銀明翠GINZA

今こそ行きたい日本発着クルーズ

クイーン・エリザベス＆ダイヤモンド・プリンセス

ザ・リッツ・カールトンブランドの初のクルーズ

ザ・リッツ・カールトン ヨットコレクション

オーナーインタビュー

こだわりのリフォーム 話題の設備投資で

円満賃貸経営

HAPPY TsuNaGuコレクション

賃貸経営相談会

2月3日（月） 横浜 崎陽軒本店

鉄板焼
銀明翠
GINZA

料理人の華麗な技術を堪能できるカウンター
特別なひとときを祝うプライベートな空間
極上の素材を銀座の中心で存分に味わう

店内は和モダンで落ち着いたインテリア、大人のためのラグジュアリーな空間を用意している。銀座の高級店として、どんな人を招いてもきっと満足することだろう。

大切な人とともに「特別な時間」を過ごすなら。
乾杯のシャンパンとともに、目の前で踊りだす全国の厳選された食材。
洗練された和モダンなインテリアに包まれて、
参加者は自然に気分を高揚させる。
銀座の中心にある鉄板焼「銀明翠」ならば、
特別なひとときを豊かに味わえることだろう。

鉄板焼ならではの「五感」で味わう厳選素材を堪能

銀座駅から徒歩5分。銀座の中心部にある食の特等席が鉄板焼「銀明翠」。そこには大人が落ち着いて会食や接待、特別な人との祝い事に利用出来る、和モダンでラグジュアリーな空間が用意されている。カウンター席では、鮑や伊勢海老、黒毛和牛などの全国の厳選された一級素材を、目の前で絶品の料理に仕上げてくれる。豊潤な香りと音に包まれつつ、シェフの華麗な手さばきと臨場感を体感できるのも愉しみのひとつ。もちろんプライベートな時間を重視する人のためには、個室テーブル席なども用意されているから安心だ。カウンターでシェフとの軽やかな会話を楽しむのもよし、個室で特別な客人との会合に使ったり、家族で記念日に利用したりするのにも適している。銀座の高級店でありながら、シェフやスタッフの気取りのないもてなしも評判の「銀明翠」、穏やかな空間が至福の時をもたらすであろう。

世界中の美食家を虜にしている「神戸ビーフ」。本物の「神戸ビーフ」を取り扱っている証として「指定登録店」にも認定され、ベストな状態で最高の素材を提供している。

厳選された黒毛和牛が鉄板の上で奏でる音と香りに食欲をそそられる。焼き上がりを待つ時間にも愉しみが溢れることだろう。

1. 昼、夜ともにコースを提供。黒毛和牛、伊勢海老、鮑、フォアグラ、キャビアなど、高級食材や厳選した大地と海の恵みをふんだんに取り揃えている。
2. 四季折々の厳選された素材と新鮮な魚介を用意。シェフの卓越した技術によって仕立てられる絶品の料理は芸術的でもある。
3. その時期に最も美味しい伊勢海老を全国から厳選して取り寄せている。合わせるソースにもこだわり、食感と甘味を最大限に引き出している。

TsuNaGu8 読者限定 特別メニュープラン

¥17,000（税金10% サービス料10%　別途）

お飲み物　乾杯シャンパン付き

お食事

- ■前菜３種盛り
- ■季節のスープ料理
- ■旬魚のポワレ
- ■伊勢海老の鉄板焼
- ■野菜料理
- ■特選黒毛和牛 フィレ(80g)又は サーロイン(100g)
- ■ガーリックライス or 新潟県産こしひかり白御飯
- ■赤出汁　香の物
- ■記念日デザート
- ■コーヒー or 紅茶

※メニューの内容は当日の仕入れにより変わる場合がございます。予めご了承ください

鉄板焼　銀明翠　GINZA
http://ginmeisui.jp
東京都中央区銀座 7-8-7 GINZA GREEN 8F
TEL 03-5537-3123
（お電話の際は「つなぐを見て」とお伝えください）

TsuNaGu8 読者限定 特別メニュープランを提供

期間限定の特別プラン

メインは特選黒毛和牛のフィレかサーロインが選べ、
旬の魚介に伊勢海老もついた、贅沢な限定ディナーコース。
乾杯シャンパンと記念日デザートもあり、
アニバーサリーや大切な日のお食事にもおすすめのプラン。

※カウンター席、又は個室テーブル席があるので、席の希望をお店にお知らせください。

こちらのコースは事前予約が必要です。
ご予約はお電話にて承っております。

総料理長　綾部　誠
（あやべ せい）

オランダの格式高い5つ星ホテルで約3年間腕を振るい、料理長として実績を残す。帰国後、鉄板焼協会の師範やJ.S.A認定ソムリエ等の資格も取得し研鑽を重ね、2014年に銀明翠銀座店をオープンする。

こだわりリフォーム、話題の設備投資で

円満賃貸経営

AFTER

BEFORE

タイルの剥がれ、塗装の色褪せが見られ、防水性が低下している状態。このまま進むと、建物内部に水の侵入を許してしまう可能性がありました。一般的に10年前後が塗装時期の目安。今回塗り替え時に選んだネイビー、ホワイトはとてもさわやかな色。低汚染タイプの塗料を使用しています。

改修工事をきっかけに イメージチェンジ！

関西・藤の木ハイツ 第1棟

築32年　RC構造　4階建　2DK

デザイン案 1視界に飛び込んでくるタイルの赤系を生かし、調和しやすいピンク。さらにベースはピンクの良さを引き立たせるアイボリーを組み合わせにしています。2は暮らしの中に溶け込んで飽きることのない茶色をアクセントにグレー。落ち着いた雰囲気を出すためにベースは薄いカーキを提案。3はタイルの赤系に合うピンクを使いながらも女性的なイメージが強くならない組み合わせ。有彩色を少し含んだグレーを使用し、暖かく柔らかい優しい印象も引き立たせています。

採用されたデザイン案 雰囲気をガラリと変えるために、好まれやすく、嫌う人が少ないという特徴のネイビーをメインに。重苦しくならないよう、白をアクセントに使いました。

京都府南丹市にある「藤の木ハイツ第1棟」はのどかな環境ながら駅から3分、大学も近くにあり、単身者やカップル、兄弟二人で住まわれる方などで現在満室経営を続けられています。とはいえ、築32年ということで物件をよく見ると、色の褪せやタイルの剥がれが気になる状態。株式会社ホープハウスシステムに建物診断をしてもらい、ひとつひとつ物件の状態やどんな工事をしなくてはいけないか、説明を受け、改修工事を決意しました。

「外壁や屋根を塗りなおすなら、物件のデザインをこれからの入居者や時代にあわせ、大きく変えてみませんか？」と提案され、塗り替えパターンのCGを見せてもらいました。白とタイルの茶が組み合った優しいイメージだった今までとは、うって変わり、白と紺のコントラストで、シャープなデザインを選びました。タイル部分も補修費や今後のことを考えると、塗装を施す方が良いと相談の末、タイル左官、塗装を施すことになりました。

「色が変わっておしゃれな雰囲気になったね」と周囲の反応は上々。管理会社からも「現代風で学生などターゲットに合っているので、募集もしやすくなった」と評判も良いとのこと。

管理会社を入れ、入居者との交流がほとんどない今、実績や今の賃貸業界に合った提案はありがたいもの。満足のいく改修工事となったので、今回限りでなく、アフターフォローはもちろん、セミナーなど、さまざまな新しいことを提案してもらえたら、と考えているそうです。

ご夫婦で賃貸経営をされています。二人で賃貸経営イベントや旅行にも行かれる仲の良さ。

2020年 **2月3日** （月）10:00 ～ 17:00
（受付終了16：00）

横浜名物シウマイの崎陽軒で開催！

会場：横浜　崎陽軒本店(各線横浜駅東口直結)

関東・東海で開催し大好評だった「賃貸経営相談会」を今度は横浜で開催致します！
ゲストとしてお呼びしているのは、事故物件サイトでお馴染みの大島てるさん。
所有物件が事故物件になってしまったらどうすればいいのか。
そして今後新しい物件を買うときに事故物件を買わされないためにはどういう視点をもてばいいのか。
実例も交えてお話頂きます。

学んで活かせる！
セミナー

ここでしか聞けない
事故物件事情
大島てるさん
特別講演

HAPPY
TsuNaGu
コレクション
2020 in YOKOHAMA

定員200名

会費無料

崎陽軒のお弁当付き

横浜
名物

写真はイメージです

困った、気になるを
気軽に相談
相談
カウンター

TsuNaGu 8の会員の皆様へ
満室経営を達成・継続していただくために

賃貸経営相談会 in 横浜

事前予約制　定員に達した場合、抽選となります。予めご了承下さい。

お申込は付属のハガキを郵送またはFAX　お申込締切　1/20（月）到着分まで

主催　つなぐ -en- システム株式会社

イベント内容は予告なく変更になる場合がございます。詳しくは、ご予約頂いた方にお送りする案内状にてご確認ください。
写真はイメージです。実際の開催状況と異なる場合がございます。

こんな方におすすめのイベントです

有効な
空室対策を
知りたい方

HAPPY TsuNaGu コレクション 2020 in YOKOHAMA

賃貸経営の最新情報はもちろん
今困っていること、気になることを相談できる
本当に今、オーナー様と
賃貸物件が必要なこと
揃えてお待ちしております

節税・
相続税対策を
知りたい方

抽選大会
など一日
楽しめる

今、人気のある
リフォームを
取り入れたい方

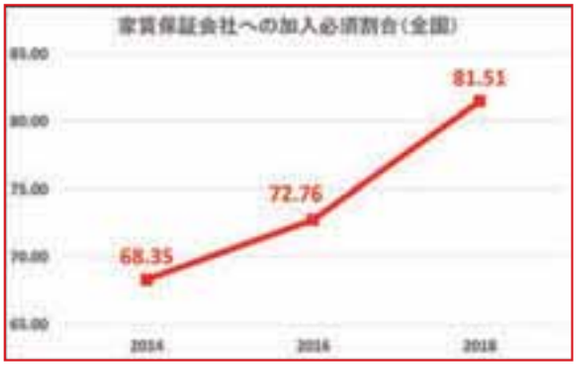
物件を
売りたい
買いたい

先日大阪で開催した賃貸経営EXPOも満席！大家さんとして事故物件にどう対応すべきか、大変ためになったと大好評でした。

特別ゲスト　物件のワケありをどう攻略していくか…

事故物件公示サイト「大島てる」管理人 大島てる氏

平成17年9月に事故物件公示サイト「大島てる」を開設。当初は東京23区のみを対象としていたが、その後徐々に対象エリアを拡大していき、現在では日本全国のみならず外国の事故物件をも対象としている。関連書籍に『大島てるが案内人 事故物件めぐりをしてきました』（彩図社）・『事故物件サイト・大島てるの絶対に借りてはいけない物件』（主婦の友インフォス情報社）。ロフトプラスワンウェスト（大阪）での「事故物件ナイト」など、事故物件イベントが札幌・東京・名古屋・大阪で不定期開催中。事故物件サイトには英語版も存在。その活動は米紙『ウォール・ストリート・ジャーナル』でも紹介された。



近年、家賃保証会社への加入を必須とする割合は全国的に増加傾向にあります。
出典：公益財団法人　日本賃貸住宅管理協会
第9回・21回賃貸住宅市場景況感調査　日管協短観

滞納トラブルにもう悩まない！

入居者対応まで頼れる！
家賃保証システム「つなぐあんしん＋」

連帯保証人なしに、家賃回収に関するトラブルを減らすため、
家賃保証会社のあんしん保証株式会社とつなぐ-en-システム株式会社でつくった、
家主様が直接選択して加入できる、新・家賃保証システム
『つなぐあんしん＋（プラス）』が大変人気です。

民法改正で家賃保証会社のニーズが高まる

部屋を借りる際に、従来は入居者が連帯保証人をたてるケースも多くありましたが、直接関係のない連帯保証人が突然損害を被ることがあり、家賃回収する側の家主様としても本来気持ちの良いものではありませんでした。

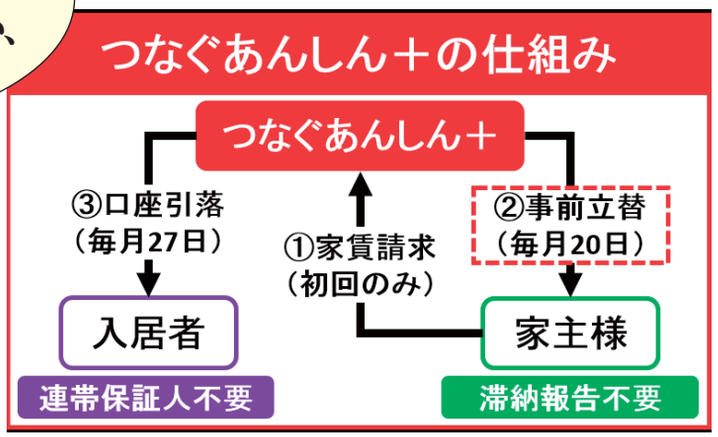
前頁にて、弁護士の長田先生より解説があったとおり、この度120年ぶりの民法改正により、2020年4月より連帯保証人を保護する観点から、連帯保証契約において「極度額」を書面にて合意しないと連帯保証契約が無効になります。滞納額が極度額を超える金額は連帯保証人には請求できないことになりますし、当然高額な極度額の場合は保証人の合意をためらうことが多いと考えられます。そこで、今後より一層、連帯保証人の取付が困難になることが想定される中、これまで以上に家賃保証会社の利用が求められる傾向にあります。

ケース 1

家賃が決まった期日に
入金されない。
ちゃんと支払われるのか、
毎月不安…

つなぐあんしん＋なら！

入居者の支払有無に関わらず、毎月２０日に家賃を立て替えてお支払！
家主様には事前にお支払のうえで、入居者から家賃を回収しますので、滞納や遅延の心配はありません。



ケース2

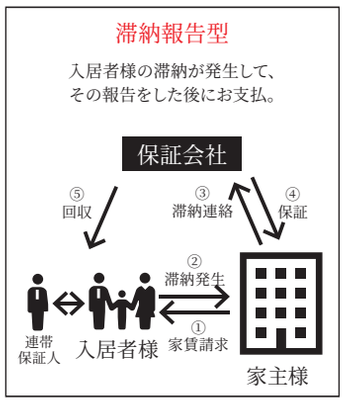
**現状使っている家賃保証では、
滞納があれば都度報告する形式のため、
気が付いたら免責期間が過ぎていて、
保証対象外となってしまった。**

つなぐあんしん＋なら！

事前立替なので、滞納報告不要！免責期間もありません。
入居者の支払状況や家賃の立替明細等をWEBで確認することができるので、安心です。

事前に家賃を立て替えて
家賃滞納を心配することが無くなります。
他にもメリットがありますので、詳しくは
TsuNaGu8 2019AUTUMN の 40 ページ
をご確認ください。

一般的な保証会社の
家賃保証



新・家賃保証システム
『つなぐあんしん +(プラス)』
の家賃保証

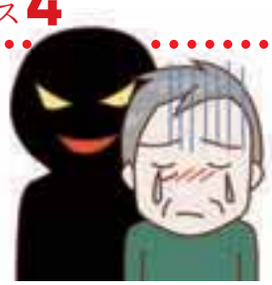
ケース3

**実は金銭トラブルの
常習犯とは知らずに入居許可してしまい、
滞納を繰り返して困っている…**

つなぐあんしん＋なら！

CICというクレジットカードなど信販会社と同様の情報を照会して事前審査するため、より精度の高い与信が可能です。そこで細分化された審査結果によって、物件に応じて入居判断をします。９０％程度は入居承認されますが、極めて滞納リスクの高い層を詳細な情報で見極めます。

ケース4



**滞納者に退居を求めたら
泥沼化し訴訟にまで発展。
訴訟費用もかかるし交渉も大変…**

つなぐあんしん＋なら！

家賃回収だけではなく、明渡訴訟費用や残置物処理費用など、入居者トラブルを広く保証します。滞納となった入居者からの回収対応も行いますので、安心してお任せ頂けます。

対象物件	個人用の居宅
保証期間	明渡完了まで
固定費	保証範囲
明渡訴訟費用	保証範囲
残置物処理費用	保証範囲
原状回復費用	賃料の2ヶ月分まで

お問い合わせ・お申し込み
TsuNaGuコンシェルジュ
0120-279-508
CONCIERGE

カタログ請求は P.63 から

中村土川 作「即身成仏」。左から順に天と地を繋ぐ者、天と地の柱となる者、天と地を融合する者

墨の命を生かし時と心を描くアール・グラージュ

Hiroko SUEHIRO

Tosen NAKAMURA

墨には魔力があります。描き始めてしばらくすると画面は墨の力に支配されることにより本体は消えてゆき画紙にのせられることによって再び蘇るという不思議な生き物です。—中村土川

中村土川氏の二番の特徴は「滲み」であろう。ドーサ（滲み止め）をひかずに墨を主にぼかしと筆線によって作画し、風合いと質感を大切にする。紙の繊維に浸み広がる滲みは時に思いもよらぬ動きを見せ、人を翻弄する…その滲みを土川氏は好む。染色工芸を長年にわたり、研究したことが深く影響を与えているという土川氏の作品のひとつ「即身成仏三部作」。ずっしりと重みのある色彩のぶつかり合いが、徐々に融合していき、つながりの深さを思わせる勢いが見える。万物が日々明るくも暗くも模様しながら時を過ごすのは、安らぎと幸せを求めているからだと土川氏は語る。照明と音楽で絵画の中で時を表現するアール・グラージュと「即身成仏三部作」の出逢いは、移り変わる世界と過ぎていく時から伝わる日々の愛しさをさらに湧き上がらせた。

中村土川　1949年東京出身。多摩美術大学で染色を学び、古現在は長野県高遠町の標高1000mの山の上で一人と愛猫一匹で生活。日々自然と対峙し、墨の命を生かし、画紙の良さを生かしながら独自の自己表現を確立している。http://www.tosennakamura.info/

泡が変える 新・シャワー習慣

～ ファインバブルの新技術 ～

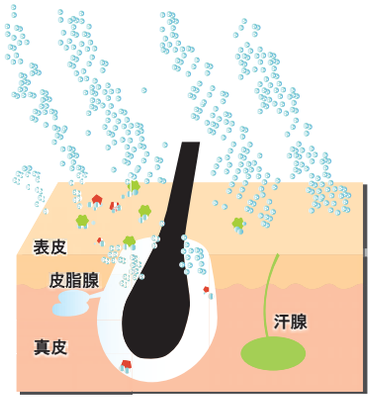
「ファインバブル」とは直径が100μm（1μ=1/1000mm）未満で様々な効果をもつ気泡として、国際標準化機構（ISO）にて規格された気泡の総称です。水と混ざりやすく浮かびにくい性質を生かし、様々な分野への応用が進んでいる新技術です。この日本が誇るファインバブルテクノロジーを活用し、ミスト水流のシャワーで汚れを落とす『ミラブル』が話題となっています。シャワーだけで油性マジックが落ちるCMで有名ですが、ファインバブルには他にも驚きの効能があることが分かっています。ミラブルのメーカーである株式会社サイエンスを取材し実際に感動の体験をしてきました。

ファインバブルの特徴

● やさしい洗浄力

フェイスケアにもオススメ

ミスト水流は優れた洗浄力を持つウルトラファインバブルをミストの中に閉じ込め、毛穴まで届けます。直接顔に当てて、フェイスクレンジングにご活用下さい。



【概念イラスト】

● 身体の芯まで温める

下のグラフは通常のシャワーヘッドとミラブルプラスを使用した後の肌の表面温度を測定。通常のシャワーヘッドを使用した場合より平均3.6倍の温度上昇となりシャワーだけでも温まりやすいことが分かりました。

※ミラブルストレート水流にて測定。

条件＝水温 37℃／室温 20℃。吐出面より測定対象を30 ㎝離して水流を30秒あてた後、表面温度を測定。12 名の被験者平均値より3.6 倍の温度上昇の結果が得られました。