

# 上野不動産新聞

## 上野の不動産情報の専門紙誕生



事務所・マンションの賃貸・売買  
**上野ダイフジ不動産(株)**

東京都知事免許  
(3)第72078号  
上野ダイフジ不動産株式会社

東京都台東区東上野4-16-1  
TEL 03-3843-9581  
FAX 03-3843-3626

### 創刊にあたって

ずうと長い間、こんな新聞を作ろうと心に暖めてきました。上野ダイフジ不動産(株)が生まれて今年で十年になりますので、この節目の年に思い切った新聞作りをスタートすることにしました。どこまでいけるかわかりませんが、永く続くよう頑張つてやっています。

この紙面で地元の不動産の取引状況や、不動産にまつわるさまざまな記事などを、自己流の目線で書きます。不動産物件の紹介もします。新聞を続けていくなかで、私どもの不動産の仕事に取り組む姿勢や、私たちの人となりや少しずつでいいですから分かっていただきたいと思います。そして、この新聞を仲立ちにして皆さんとコミュニケーションがとれるようになり、皆さんが当店に気軽に寄って、安心して不動産のことに相談していただけるようになりたいという心から願っています。

私どもの会社は、全員が人生経験豊富な従業員四人の不動産

### 食味散歩

手元に届いた蕎麦は文句なくおいしい蕎麦です。出来上がりを見ることが、おい

は、カウスターの中を隠れた蕎麦の名店

が好みを見ながら手早く蕎麦を注ぎます。手早く蕎麦の要素である蕎麦が茹でられ、その店は、稲荷町

で蕎麦が茹でられ、その店は、稲荷町の駅から少し北へ歩

を見ながら待ちます。いたところの並んだ

客の扱いを

業者です。昔から商売している業者の多い地元では、まだ新米駆け出しの方です。台東区役所の裏通り交差点、角の木造家屋の一階が店舗で、緑の西郷さんの看板が目印です。保健所や、上野学園などの道を尋ねる人が、よく寄っています。

(代表取締役 藤田 繁)

### 収益物件中心の動き

台東区の最近の不動産取引の特徴

バブルの崩壊で物価が暴落し、長い間低迷していた台東区の不動産価格が底を打ち、値上がり傾向になってきました。

千代田区、中央区銀座、港区の都心三区は、昨年の公示価格などの公的機関が発表した地価が値上がりしました。最近では、銀座や、表参道では、公示価格より五十%以上高く取引された事例が出る等不動産価格が大きく反転してきています。これは、

単なる一時的な現象ではなく、底堅い動きであることは、不動産の需給関係などの変化をみるにはつきりしてきます。バブルの崩壊によって膨大な不良債権が発生し、不良債権を処理するために価格が下がるという悪循環が続いていたのが、外資や、不動産ファンド等の資金の流入によって、不良債権の処理がほぼ終わり、日本経済の回復もあって、今では、都心で優良なビ

ル等の投資物件を買うのが難しい状況です。今年になって、台東区でも不動産取引が活発になってきています。注目すべきことは、収益向けの棟もののビルや、マンションや、ワンルームマンション等の物件の売買取引の大きな部分を占めており、それ以外での取引を引張っていることと、この低金利時代にこれだけ有利な投資先はありません。今までは、バブルの時代に金融機関の無理な貸し付けの押し付けなどで、不動産投資に手を出したあげく失敗した沢山の人の不幸な出来事のトラウマが、不動産投資に手を出しにくくしていました。それが、不動産価格の反転で値下がり危険も低くなってきたおり、不動産を金融商品として見直すようになってきたようです。

### 大家さんになりませんか

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

### ●台東区限定 売却物件募集●

土地 中古住宅 ビル マンション

無料査定致します。  
秘密厳守 お客様の秘密は絶対守ります。

上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。じっくりと、相談に時間をかけます。インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。



事務所・マンションの賃貸・売買

# 上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

TEL 03-3843-9581

(3)第72078号

FAX 03-3843-3626

台東区東上野4-16-1

http://www.ueno-daifuji.co.jp

# 上野不動産新聞

## 上野の不動産情報の専門紙

### 都心佳宅地価 17年ぶり上昇

九月二十一日に国土交通省が発表した基準地価の発表で都心の住宅地の下げ止まり傾向が鮮明になってきました。千代田区の住宅地は、全地点が上昇。台東区、中央、文京、渋谷各区の住宅地もすべてが上昇が横ばいになりました。

これは、東京都が七月一日時点で調査したのですが、昨年から云われていた都心の地価が間違いないと上昇に転じたことをこの調査が裏付けています。

大阪や、名古屋等の他の大都市圏でも下げ止まり感がでてきており、「土地資産デフレと景気低迷の悪循環が止まった」と大手不動産会社の団体の理事長が指摘しているのがある新聞に載りましたが、不動産バブル崩壊後の長い不動産不況がここで終わるのが本当だとしたら日本経済にとっても非常に好いことだと思えます。

この十七年間の不動産不況は、日本の社会にとってマイナスの多い不幸な時期だったことは間違いないことです。不動産を担保に金融機関から借金した沢山の企業や

個人が返済不能となり倒産しました。その結果、金融機関が沢山の不良債権を抱え、いまだにその処理に苦しんでいます。これまでの日本経済の血管を担う、金融のともになる不動産担保による融資制度の長い間信じられていた基本の考え方が、不動産価格の急激な下落を放置したことでも簡単に

昨年十一月に発表されたものですが、一年後の今でも状況はほとんど変わりませんし、「上野駅」が首都圏でトップとして紹介された注目の内容です。取り上げます。

不動産のデータバンクの東京カンテイが首都圏の中古マンションの収益力を分析するレポートをまとめていますが、それによると収益金額が一番高い駅として上野駅があげられています。二位以下は、「水天宮前」「代々木上原」「人

形町」「渋谷」各駅の順です。なぜ上野駅がトップになったのかその理由を見ると次の二つです。

一、マンションの新築価格と十年後の推定価格の差が一番小さかったこと。

二、マンションの価格に比べ家賃が高いこと。

破られました。豊かであった日本が、戦争のない平時の平和な時代に有効な政策をなすにひとつ取らず不動産不況をずるずると放置したため、大きな国富を失い、沢山の不幸を生みました。日本経済の長い不況の原因もここにありました。

昨年からは、株価が上昇し、日本の景気も上向いてきました。そして、地価もようやくよく上昇に転じたことが、この基準地価の公表ではっきりしてきました。

東京カンテイは、首都圏のほとんどの分譲マンションのカタログをストックし、新築分譲価格と、中古マンションの売買事例を長期に渡って収集し、ストックしている首都圏では独自のマンションデータのデータベースで信頼性があります。同社の東京カンテイの豊富なデータから「上野駅」の中古マンションの価格と新築価格との差が首都圏で一番少なく、収益性でもトップという結果が出たことは、上野の皆さんにとって驚きだと思えますが、地元の上野ダイフジ不動産としては、中古マンションの売買の実例を沢山見ているのでなるほどの結果です。

### 食味散歩

この店に麹町から通っている友人がいます。若い頃から酒を愛し、焼き鳥の名店を漁り歩き、ガンで胃を切った六十を越え年齢を重ねても悪い癖が抜けず店の常連です。

### 鶏酒問屋 はや川

友人はとびつきり新鮮な鶏刺しを口に運び、冷酒を吸っておもむろに云います。

寡黙な店主は、包丁の手を休めず、ちよつと微笑を返します。店は北上野の奥まった場所ですが道に迷ってしまうほどで

「はや川」は、名店といえなくとも好店であるのは確かです。肴が新鮮で美味しい日本酒、焼酎も珍しい吟味したもの置いてあります。

それでも通いたくなる店「はや川」は、名店といえなくとも好店であるのは確かです。肴が新鮮で美味しい日本酒、焼酎も珍しい吟味したもの置いてあります。

台東区北上野二丁目一三〇  
(〇三)三八四二一三二一〇

## 大家さんになりませんか

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

## 台東区限定 売却物件募集

### 土地 中古住宅 ビル マンション

無料査定致します。  
秘密厳守 お客様の秘密は絶対守ります。

上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。じっくりと、相談に時間をかけます。インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。



事務所・マンションの賃貸・売買

上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

TEL 03-3843-9581

(3)第72078号

FAX 03-3843-3626

台東区東上野4-16-1

http://www.ueno-daifuji.co.jp

# 上野不動産新聞

## 上野の不動産情報の専門紙

### 上野の底力

気持になるアメ横の正体

上野の街の魅力ってなんでしょか。実は、上野の街は、新宿や、渋谷、池袋にない特色のある魅力のスポットを沢山もった街なんですね。東京生活という雑誌で「上野湯島根岸の底力」という特集を組んでいるのを読みました。

「情熱のアメヤ横町」「魅惑のコリアンタウン」「ぬくもりの手仕事」「上野動物園今昔物語」「上野エキナカ商店街を行く」「住民気分歩く根岸」「湯島界限散歩」等の盛り沢山の見出しでこの街の魅力の記事に満載しています。読んで納得、上野ってこんなにチャーミングな街だったんだなと改めて感動しました。

最初に取り上げているのがアメ横です。上野駅から御徒町駅までのガード下を中心としたわずかな場所に四百数十店の店舗がひしめき合い、そこには、鮮魚、青果、輸入雑貨、衣料品、スポーツ用品などあらゆる良品があふれている。

### 食味散歩

土曜日ののどかな昼過ぎ、新聞作りの担当S嬢と五目そばを食べています。若い女性の他愛のない話を聞きながらエビや玉子や竹の子を摘みしつかりした味のスープと麺をいただきます。

### 中国料理 山久

「友達にぶたれちゃったんです。いきなりです。」  
「今日はいいお天気ですね。」  
その声を聞いたとたん、

「今日はいいいお天気ですね。」  
その声を聞いたとたん、

平日で15万人、土日は40万人、歳末になると80万人からの人出があり、商店の粋なかけ声や、道行く人々の喧噪で、常に雑然とした活気に満ちています。日本全国のどのターミナルにも比べるものがない、あらゆるところが独特で、アメヤ横町は、アメ横にしかない存在です。記事では、アメ横はイメージとロコミで人を集める希有な場所、もはやブランドであると、書いています。

### 本場に 取引主任試験のこと

取引主任者（正確には、宅地建物取引主任者と言いますが）は、不動産業を営む場合は、必ず一名以上居なければならぬことになっており、契約のときには取引主任者が買主や、借り主に契約の内容の大事な部分（重要事項）を直接説明しなければならぬことが義務づけられています。

おしゃべりで聞くと、なぜか明るいのです。それにしては、若き女性と美味い食事の時間を持つことってなんてたつて楽しく仕合せです。いつも忙しく立ち働いてるのが本場に好きでした。それは半年間病氣と闘い生還して久しぶりの会食でした。彼は久しぶりの五目ソバを噛みしめるように味わって食し、食べ終わって後手を合わせて合掌したのです。

のいくつもありません。動物園があつて、寛永寺があつて、美術館や、博物館がいくつもあつて、西郷さんが居て、春にはサクラ、夏は不忍池の蓮の花、冬ボタンと、季節の咲く花がいくつもあつて、上野公園もちよつと比べられるものがない自慢です。

根岸・湯島を含んだ上野は、古い江戸や、明治が沢山残っていて、散策にもってこいですが、様変わりした上野エキナカ商店街などまだまだ書き足りないものが沢山です。

上野ダイフジの社員が一人挑戦しましたが、この試験が最近非常に難しくなってきた、長く不動産業の営業マンとして働いていて実務経験が豊富でも試験に合格できず、資格のない人が沢山います。それだけ不動産取引についての社会の要求が厳しくなり、取引主任者が身につけなければならない専門知識の範囲がどんどん広くなってきたことがこの試験を難しくしてきたのかもしれないが、最近では、知識偏重の試験になり過ぎてきているように思えます。

## 大家さんになりませんか 台東区限定 売却物件募集

### 土地 中古住宅 ビル マンション

無料査定致します。  
秘密厳守 お客様の秘密は絶対守ります。  
上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。  
じっくりと、相談に時間をかけます。  
インターネットや広告物をつかって真剣に買いたいのお客様を募集します。

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

# 上野不動産新聞



事務所・マンションの賃貸・売買

## 上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

TEL 03-3843-9581

(3)第72078号

FAX 03-3843-3626

台東区東上野4-16-1

http://www.ueno-daifuji.co.jp

http://www.ueno-daifuji.co.jp

### 誠心誠意をセツトに 年頭のダイフジの約束

新年おめでとうございます。早いもので、昨年九月スタートして、この新聞で4号目を皆様のお手元にお届けします。

社員一同、高額で、大切な財産である不動産を扱わせて頂くに於いての心構えを点検し、心を新たにしてお仕事をさせていただきます。

私どもの会社は、大手の不動産販売会社に比べて売り上げも、組織力も、仕事のノウハウもはるかに劣っています。上野には古い先輩の業者が沢山います。比べて、経験の積み重ねも、信用も劣っています。どちらかというと不器用で、欠点が多く、数多くの失敗をしてお客様にご迷惑をお掛けしてしまいました。

当社がこの仕事を生業として商売を続けさせていただくにはどうしていったら良いのか、やるべきことで何が残っているのか、おのずと結論が出てきます、それが「お客様を大事に誠心誠意対応さ

せて頂くこと、押しつけは絶対にしないこと」なのです。そのことに徹し、すこしでも近づこうと地道に実行することしか私どもの生きる道はないのだと思うのです。

しつこい売り込みをされるのではないかと恐れたことだとすぐに分かりました。街角の不動産屋の店に入るのが大変勇気が要ることなのだと思えます。実のところ、大手を含めた不動産の営業マンに対する皆さんの目は、厳しいものがあります。

### 当社のホームページ

もっと早くご紹介しなければならなかったのですが、当社は、二年前から地元の賃貸住宅専門のインターネット不動産のホームページをやっています。このホームページでは賃貸住宅を沿線ごとに上野駅、鶯谷駅、稲荷町駅、入谷駅などの各駅に分け、さらにシングル向けと、ファミリー向けに分け、

常に数百件の物件を豊富に乗せており、しよっちゅう入れ替えています。それぞれの物件の間取図面や、物件によっては写真も、パソコンの画面で見ることが出来ます。この新聞では、賃貸物件の欄に掲載できる物件は十六件しかありませんし、内容についても限られた事項しか入れられません。また、折角お問い合わせいただいても物件が成約になって無くなってしまっている場合もありますので物件が多く、リアルタイムなホームページをぜひご利用下さい。

### 食味散歩

店は、鍵の手に奥が広くなっていて、そこに調理場と、カウンタート、テーブルが三つあり、一番奥の席に二人は座っています。

「力になれなくてほんとに済まないね。」相手は、黙って強い眼で見返し、ぐっと生ビールをジョッキを空けます。彼は、親が残してくれた小さなビルを銀行

「下町の店「鮎忠」」  
一杯で明日を生きる元気をもらってきた店なんです。体さえ丈夫で、元気があれば、もしビルを取られたってやっていけるよ、きつと。

「店—上野ダイフジ前」

「下町の店「鮎忠」」  
一杯で明日を生きる元気をもらってきた店なんです。体さえ丈夫で、元気があれば、もしビルを取られたってやっていけるよ、きつと。

「店—上野ダイフジ前」

「店—上野ダイフジ前」

「店—上野ダイフジ前」

### 大家さん△になりませんか ○台東区限定 売却物件募集○

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

### 土地 中古住宅 ビル マンション

無料査定致します。  
秘密厳守 お客様の秘密は絶対守ります。

上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。じっくりと、相談に時間をかけます。インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。

# 上野不動産新聞



事務所・マンションの賃貸・売買

## 上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

台東区役所裏

(3)第72078号

TEL 03-3843-9581

台東区東上野4-16-1

FAX 03-3843-3626

<http://www.ueno-daifuji.co.jp>

### 売買のシーズン到来

まずスタートを

寒い冬が終わりに近づいて、緑が萌え、花咲く春の予感だんだん満ちてくる季節になりました。

冬の間は寒さで気持ちがちぢこまっていて不動産を買いたいと思ってもなかなか腰を上げる気分になれません。思い切って物件を見だしても、一つ二つ見ただけで心も身体も冷えてきて、とても高額な不動産を買う気分になれなくなってしまう。

人は、春が来ると新しいことに積極的に向かう意欲が湧いてきます。春になると不動産の取引が多くなるといわれるのは、自然のなかの人間の当然の営みであると説明出来るのです。

都心の地価の上昇を受けて台東区の地価も下げ止まり、価格上昇の可能性が高まっています。

歴史的に見ても住宅ローンの金利の安い期間が続いており、近い将来金利が上昇する兆候はありません。一方で預金金利は、ゼロ

### 食味散歩

昔、知人に食の達人がいます。「生涯で食事する回数は決まっているにちがいないから、一回でも不味いもの食すると大損をした気分になる」と云うのが口癖でした。

### 「一心亭」

ところが、一心亭の香港ラーメンが勝手に好きで、底冷えの今の季節や夏のカンカン照りの季節に食べたくなります。肉と、目玉焼きと、たっぷりの野菜が入った、少し

### 「一心亭」香港ラーメン

辛い濃厚なスープの香港ラーメンを食べると、凍える体が一気に温まって汗が吹き出してきました。食べたあとは気分がすっきりして力が付いた気分になります。

若い夫婦だけでやっている

カウンターだけの小さな店ですが、いなせできびきびした主人と、愛嬌のある笑顔のおかみさんのチームワークがぴったりで、気分の良い店です。(店―上野ダイフジ向い)

### 売買はドラマです

八十%満足主義

季節も環境も、不動産を買う良い時節になりました。そろそろ不動産を買いたいと思っている方、家族に買わせたいと思っている方ぜひこの季節に「不動産探し」をスタートして下さい。

予算で住宅が主体の戸建て住宅を探しても見つからないのが難しくなっています。一方、中古マンションは、台東区全域で物件は豊富です。自分の希望する物件の現在のマーケットの状態がどうなっているか、自分の予算で買える物件はどんなものか、まず、当社に気軽に相談して下さい。

普通の商品は、同じものが沢山あり、不足すれば同じものを生産することが出来ます。ところが、不動産はそれぞれ一つだけしかありません。しかも、そのほとんどが中古物件で、それぞれがいくつかの良い点を持っており、いくつかの欠点や、手直しをしなければならぬ部分をもっているのが普通です。チェックしなければいけない部分が沢山あります。

「不動産探し」は、けっして簡単なものでなくて、ゴールまでが一つのドラマです。最後の喜びを勝ち取るためまずスタートしてみませんか。上野ダイフジ不動産は協力を惜しみません。

### 土地 中古住宅 ビル マンション

無料査定致します。秘密厳守 お客様の秘密は絶対守ります。

上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。じっくりと、相談に時間をかけます。インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。

### 大家さん△になりませんか

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

# 上野不動産新聞

http://www.ueno-daifuji.co.jp



事務所・マンションの賃貸・売買  
**上野ダイフジ不動産(株)**

東京都知事免許

台東区役所裏

(3)第72078号

TEL 03-3843-9581

台東区東上野4-16-1

FAX 03-3843-3626



いよいよ、日本人が大好きな桜の花が咲く季節がやってきます。上野公園は、東京でも桜の名所として有名で、必ず桜の咲くときは花見のにぎわいがテレビで報道されます。ところが、近年は台東区の地元の人達が連れ立って気軽に花見をする状況ではなくなっているようです。

メインの桜並木は、場所取り争いは毎年のことですし、遠くから花見に来る団体、にぎわいを見物に来る人達で、通り抜け出来ないほど混雑します。席を確保しようとしても、桜の木から遠い夜の明かりの少ない所しか取れませんし、ホームレスの人達が奥に住んでいることもあって、夜は、明かりの少ない所ではとても安心して花見を楽しめる状況ではないようです。また、この季節は厳しい寒さが残っていて、ガスコンロを持ち込んで暖かいおでんでも食べたいところ

## 食味散歩

「スイスの銀行に預けてある五百億の金塊を相続した人から相談を受けていまして、香港に一緒に行かなければならぬ大きなお宝を運んで」

## ハーフポテト

大きな黒目と、太い眉毛の緒ら顔の老人が窓際の席で語っています。髭の主人が良い香りのコーヒを運んでくれます。テーブル席が四つ半と、カウンターのこじんまり

「どうでしょう、香港の飛行機代を出資してくれませんか、うまくいったらたっぷりお礼をします。」老人は、コーヒに一口つけ、強い視

「店は上野ダイフジ向かいの角」

## 嬉しい契約事例

有名な上野の桜ですが、このような状態は困ったものです。もつと、地元の人達が安心して花見が楽しめるようにならないものでしょうか。

日本堤で商売をしている人がある日店に訪ねてきました。新聞を読んで店の土地建物を売りたいと相談に来たのです。営業をやっている中で内密に売って欲しいという希望でした。近隣の相場や、取引事例を調査し、土地の地形や、建物の状態などを元に売り出す価

## 格を提案し、専任媒介契約書を取り交わさせて頂き、販売にかかりました。しかし、すぐには買い手を付けることが出来ません。秘密保持のため信用のおける人にか情報流すことができませんし、物件が特殊な店舗のため、求めるお客様が限られ、なかなか買い手が見つからなかったのです。しばらくすると、他の仲介業者がお客様のところへ直接行き、安い買い取り価格を提示した客を紹介してきました。良い買い手であればその仲介業者に仕事を譲ってあげても良いと思ったのですが、提示された価格が安過ぎました。当社は、一物件をマーケットに公開すればもっと高い値段で売れるので、ぜひ、その話は断るようにしてください。」とアドバイスしました。お客様は売却を急いでいたのですが、応じてくれ、結果、提示価格より高い売買価格で契約が成立しました。暮れの三十日のことです。

ところで、台東区の広い範囲で見ると、なにも上野の桜にこだわることはありません。あちこちに隠れた桜の名所があって、自分たちの特別な桜の花の木のもとでさややかな花見の席を設け、楽しんでる人達がきつと沢山います。かつて、台東区を愛する人達の会の行事に参加させてもらって、谷中の桜の花見をしたことがありました。桜は、素晴らしい大木の列で、見事な花が満開に咲いていました。そこには、本当になごやかに、花見を、春の訪れを喜び楽しむ人達が集っていました。

## 大家さんになりませんか？

### ●台東区限定 売却物件募集●

土地・中古住宅・ビル・マンション

賃貸経営のお手伝いは、上野ダイフジにおまかせください。大手映画会社他沢山の大家さんの委託管理・賃貸管理を引き受けています。入居者を選びますので、ほとんど滞納はありません。

- ★無料査定致します。
- ★秘密厳守！！お客様の秘密は絶対守ります。
- ★上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。
- ★じっくりと、相談に時間をかけます。
- ★インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。

# 上野不動産新聞

http://www.ueno-daifuji.co.jp



事務所・マンションの賃貸・売買

## 上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

台東区役所裏

(3)第72078号

TEL 03-3843-9581

台東区東上野4-16-1

FAX 03-3843-3626

### 都心上昇地域拡大

本年度 公示価格

三月二十三日に平成十七年度の公示価格が国土交通省から発表されました。それによりますと、台東区は、調査地点八カ所のすべてが、横ばいしないし、わずかですが値上がりをするという数値になっています。都心部は、商業地区、住宅地区とも全部の区が値上がりしており、その勢いが台東区に波及してきたことを証明していると思われまます。

公示価格は、役所が調査した価格のせいもあって、どうしても遅くなり、一年ほど前の実勢価格を追認しているのがほぼ実態ではないかと思えます。

以前にも書いたとおり、実際に不動産業に従事している私共から見ると、台東区の地価は確実に上昇期に入っていることが売買事例や、売り物件の価格などの分析で分かります。価格の上昇期は、在庫物件が無くなつて需給バランス

### 食味散歩

店の名前が「しゅうまい屋」であるが実際のところ、ラーメンが中心の店です。黒濃ラーメンと名付けられたメインのラーメンは、スープの色が黒く、濃厚に見えますが意外とすっきり、さっぱりした味です。堅めの麺、又焼、半熟の煮玉子もしつかりとできています。鉢巻きを締め眼鏡の寡黙な主人が調理を担当

### しゅうまい屋

大ききで、昭和通りに面してありますが、主人に似ておとなしい看板が目立ちません。実は、この店は一年前ダイフジが紹介した店舗で、うまいものに目のない担当者は、

よく食べに行つて最後にしているようです。上野界隈は、ラーメン屋が沢山あって沢山あるだけにどこが美味しいのか難しい。そのなかで、この店は特徴があつて上のレベルの店です。店の名前になつて肝心のしゅうまいは、肉焼売もありですが、小さなエビだけを薄い皮で包んだ海老焼売が珍しく、口のなかで弾けるえびの味は美味です。

がくずれることから始まります。一年前には幾つかあつた立地条件の良い売ビルなどの価格の張る物件がなくなつてきており、出てきても物件に欠陥があつたり、トラブルを抱えていたり、高額過ぎる物件であつたりします。この傾向は、売ビルだけでなく、台東区の中古物件全体に拡がってきています。

### 南無の会のこと

花祭りに参加して

ダイフジの隣りの「和楽瑠美」(古い和様と今を結ぶ面白い店です)の素敵な女性店主杉浦瑠美さんに先導されて、四月九日に讀賣ホールで行われた南無の会の花祭り法要に行つて来ました。読経の声明と黒人霊歌ゴスペルによる法要や、小野田寛郎先生の講演や、

とが次第に困難になることを意味しています。今までのように時間をかけて検討し、じっくりと値引き交渉する感覚ではとても不動産を手に入れることが出来ない時代に入りつつあることを、ぜひ認識していただきたいのです。一年以上先を見て大胆に決断しないとおそれる間に合わないところなきにやうです。

南無の会の松原泰道先生の講演があり、久しぶりに仏教に触れた満ち足りた時間でした。南無の会は、特定の宗旨や宗派にとらわれない自由参加の会で、この会なら私でも入つて行けそうな気がしています。小さい頃は、近くにお寺があつてお寺の行事が生活の一部でしたが、信心のことは意識の外にありました。高野山に春と秋にお参りするのを、もう十四年やっています。目的は、どちらかというところ、正月に浅草寺にお参りしてお賽銭を投じて商売繁盛をお願いするのと五十歩百歩で、商売の運とパワーを下さいとお願いしてくるだけのもので、信心からはるか遠いありさまでした。それが今頃になって、後悔ばかりの人生をやつてきて、終わりが近くなつて、心の本当の安心を仏に求めたいそんな気が殊勝にも芽生えたようです。

## ●●●特選賃貸マンション●●●

**藤和上野コープ 賃料130,000円**

上野駅徒歩5分 分譲タイプ 角部屋  
夜間オートロック 事務所可

- 所在地/台東区東上野4丁目
- 構造/SRC造9階建2階
- 面積/45.63㎡(13.80坪)
- 築年月/昭和59年1月
- 管理費なし
- 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 契約2年(更新可) 更新料新賃料の1ヶ月分
- 取引態様/仲介

**アトレーユ 賃料109,000円**

稲荷町駅徒歩4分 上野駅徒歩10分 南向き4階  
オートロックモニター付きインターフォン

- 所在地/台東区松が谷2丁目
- 構造/SRC造8階建4階
- 面積/34.70㎡(10.49坪)
- 築年月/平成3年
- 管理費11,000円
- 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 契約2年(更新可) 更新料新賃料の1ヶ月分
- 取引態様/仲介

## ●●●台東区限定 売却物件募集●●●

**土地・中古住宅・ビル・マンション**

- ★無料査定致します。
- ★秘密厳守!!お客様の秘密は絶対守ります。
- ★上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。
- ★じっくりと、相談に時間をかけます。
- ★インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。

# 上野不動産新聞

http://www.ueno-daifuji.co.jp



事務所・マンションの賃貸・売買  
**上野ダイフジ不動産(株)**

東京都知事免許

台東区役所裏

(3)第72078号

TEL 03-3843-9581

台東区東上野4-16-1

FAX 03-3843-3626



台東区の地価が上昇しつつあることを前号で書きました。マンション用地についても、払底してきて、価格も上昇しているとデベロッパーの用地担当者は云っています。新築マンションの価格や、中古マンションの価格にどう反映するか正確に予測できませんが、少なくとも、これから中古マンションの価格が下落することはまずありえない。むしろ、上昇する可能性があり、むしろ、上昇する可能性が大きい。むしろ、上昇する可能性が大きい。むしろ、上昇する可能性が大きい。

から所有への流れは、高いところにある水が低いところに流れるのと同じく自然の流れです。例えば、五十平方メートル(十坪)のマンションを二千二百万円で購入して二十年返済の一千八百万円のローンを組んだとして、毎月の返済は、九万六千円です。上野近辺のこの面積の賃貸マンションの賃料相場は、十三万円から十五万円です。ローン返済の方が安くすみます。将来確実に返済で

## 新潟のこと

新潟からすると上野は東京の玄関口で、新幹線が東京駅までつながるまでは文字通り第一歩を記す場所です。東京に住む越後の出身者は、上野駅に特別な郷愁を持っています。東京近辺の新潟県人は、地元の人口とほぼ同じと言われていますが、そのなかで、この上野

## 食味散歩

「上野」という店の名前と雰囲気は戦後間もない焼け跡開市の頃の面影を色濃く残しています。奥に長いカウンターの店、夜は

## 上野

## 上野

駅そばの酒場で、乗り換えの合間に寄って焼き鳥や、モツ煮などを肴に一杯やっけて行くお客が絶えません。昼は定食を出していて、そちらの方が気に入って

秤で量を確認し、ごま塩を振りかけて皿に盛って出します。みそ汁と、煮物の小鉢が付きます。カウンター席に腰掛け、そろって元気で、よく似た三人のおばさん(

駅前広場の北側のこの一角は、牛丼屋や、立食インバや、コンビニエンスなど若い人の働く今風の店ばかりになって、幾つもあったおばさん達の働く店はここだけです。

## 上野はふるさと直結

で仕事をさせてもらっている人はそんなに沢山いないでしょうから有り難いことと思っています。ゴールデンウエークを利用して久しぶりに郷里に行ってきた。生まれて十八才まで過ごした所は、新潟市の西の郊外にある岩室温泉のそばの田んぼの広がる集落で、生家はいまでも米作りと酪農を営む農家です。「米工房いわむろ」の名前で有機栽培の米を産地直販したり、牛乳を使った手作りのジェラート(アイスクリーム)の店をやっています。

山も集落の森も目に染まるような緑で、水を張った田んぼでは、田植えの真最中でした。久しぶりに同級生とゴルフをやり、酒を飲んで歓談してきました。三十数年経っても、最後の田舎者であることを最近つくづく思います。仕事も田舎者の流儀でやってきたのが密かな誇りです。

## ●台東区限定 売却物件募集●

### 土地・中古住宅・ビル・マンション

- ★無料査定致します。
- ★秘密厳守!!お客様の秘密は絶対守ります。
- ★上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。
- ★じっくりと、相談に時間をかけます。
- ★インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。

## ●●●特選賃貸マンション●●●

**藤和上野コープ 賃料125,000円**

上野駅徒歩5分 分譲タイプ 角部屋  
夜間オートロック 事務所可

- 所在地/台東区東上野4丁目
- 構造/SRC造9階建2階
- 面積/45.63㎡(13.80坪)
- 築年月/昭和59年1月
- 管理費なし
- 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 契約2年(更新可) 更新料新賃料の1ヶ月分
- 取引態様/仲介

**アトレーユ 賃料103,000円**

稲荷町駅徒歩4分 上野駅徒歩10分 南向き4階  
オートロックモニター付きインターフォン

- 所在地/台東区松が谷2丁目
- 構造/SRC造8階建4階
- 面積/34.70㎡(10.49坪)
- 築年月/平成3年
- 管理費11,000円
- 敷金2ヶ月 礼金2ヶ月 契約2年(更新可) 更新料新賃料の1ヶ月分
- 取引態様/仲介



# 上野不動産新聞



事務所・マンションの賃貸・売買

## 上野ダイフジ不動産(株)

東京都知事免許

台東区役所裏

(3)第72078号

TEL 03-3843-9581

台東区東上野4-16-1

FAX 03-3843-3626

http://www.ueno-daifuji.co.jp

### マンションの管理組合 小石川の経験から

台東区では近年マンションに住む人の数が増えてきています。マンション生活で非常に大切なことは、管理組合のことです。

マンションを所有すると必ず加入しなければならないのが管理組合ですが、一人一人の所有者が管理組合にどう向き合っているか、良いのか、なかなか難しく、なやましい問題ではあります。

マンションの管理は、所有者全員で構成する管理組合が行ないます。この管理組合は、法律にもとづいた組織ですが、個々の実際の組合の運営ではなにかしらの問題を抱えていることが多く、なかには、ひどいことになってしまっているケースもあります。

文京区の小石川で当社が二年半前に買い取ったマンションの実例をこれからお話しします。

昭和四十五年にできた二十二戸の小さな古いマンションですが、

### 食味散歩

席に座るとすぐに、濡れぬれと光った魚たちが木桶一杯に盛られて運ばれてきます。「今日は俺が客だから選ぶよ、鮎が美味そうだな、焼いて貰おう」

友人は、半年前に死病から生還してきたととても思えない艶やかな顔で答えます。「鮎は今年の初物だね、いいねえ」彼は、病気前の身体に

### 魚の店 鮮彩

よっと入った地下にあって、二人は手桶の魚と、安い新潟の銘酒に引かれてよく通いました。狭い店は、夕方になるといつも一杯でした。

新しい店になったこの

### 管理組合は奉仕の心で

私は、二十年近く前に千葉ニュータウンの中の六六〇戸の住宅団地の管理組合の理事長を二年やったことがありますので、小石川のマンションの理事長は、二回目の経験でした。理事長の仕事は、マンション所有者全体への奉仕の気持ちがないとみんなの支持が得られ

修繕を求める組合員の声も無視したままで、住めなくなる寸前のありさまでした。

自分のマンションのためにやむをえず立ち上がりました。臨時総会を招集し、今までの役員を辞めさせて新しい理事会を作り、私が理事長になり、急いで建物の改修工事の準備に取りかかりました。資金の工面、工事内容の決定、工事の発注、施工管理など種々の障害を乗り越えて一年二ヶ月で大規模修繕を完成し、きれいなマンションにすることができました。工事費も安くできましたし、良いボランティアの仕事が出来ました。

れませんが、気持ちの上でやっています。小石川のマンションで大規模修繕を成功させ、マンションを再生することができたのは、理事の人達が、私のやることを理解してくれてくれたこと、若くて有能な設計士をアドバイザーに迎えることができたこと、それから、なによりも早く修繕したいというみんなの気持ちでした。

小石川のマンションではまたま上手くいきましたが、建物の大規模修繕や、管理についての経験も知識もない組合員が大部分のほとんどの管理組合が将来老朽化して間違った管理で将来老朽化してするのは希有なほど難しいことです。マンションにお住まいの方は、自分の大事な財産であるマンションを守るために維持管理にもっと関心を持ち、管理組合の知識を深めて下さい。上野ダイフジは、経験の範囲でサポートします。

### ●●●特選賃貸物件●●● ●●●台東区限定 売却物件募集●●●

<h4>北上野貸店舗事務所 賃料300,000円</h4> <p>入谷駅徒歩5分 1階 配送所等向け 光ファイバー 天井高3m電動シャッター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所在地/台東区北上野2丁目</li> <li>構造/RC造5階建1階</li> <li>面積/100.39㎡ (30.39坪)</li> <li>築年月/平成3年5月 ■管理費なし</li> <li>敷金3ヶ月 礼金2ヶ月</li> <li>契約2年(更新可)</li> <li>更新料新賃料の1ヶ月</li> <li>更新手数料1/4ヶ月 ■取引態様/仲介</li> </ul>	<h4>アトレーユ 賃料109,000円</h4> <p>稲荷町駅徒歩4分 上野駅徒歩10分 南向き4階 オートロックモニター付きインターフォン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所在地/台東区松が谷2丁目</li> <li>構造/SRC造3階建4階</li> <li>面積/34.70㎡ (10.49坪)</li> <li>築年月/平成3年</li> <li>管理費なし</li> <li>敷金1ヶ月 礼金1.5ヶ月</li> <li>契約2年(更新可) 更新料新賃料の1ヶ月分</li> <li>■取引態様/仲介</li> </ul>	<h4>土地・中古住宅・ビル・マンション</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>★無料査定致します。</li> <li>★秘密厳守!! お客様の秘密は絶対守ります。</li> <li>★上野ダイフジは相談に乗る事が好きです。</li> <li>★じっくりと、相談に時間をかけます。</li> <li>★インターネットや広告物をつかって真剣に買いのお客様を募集します。</li> </ul>
--	---	---

