

## ごあいさつ

梅雨が過ぎ夏本番、みなさまいかがお過ごしでしょうか。

BEQUEMES NEWS 第三号です。梅雨にはマイナスイメージをお持ちの方が多いと思います。しかし、梅雨にはありがたい効果もあります。ゆっくり読書ができる、撮り溜めたビデオや映画を気兼ねなく観られる、相合傘ができる、花粉が飛ばない、草花のほこりがとれる等々。

さて、特定空き家に指定されるとペナルティを課されたり税金の負担が増えることがあります。そこで考えるのが有効利用。空き地や古い建物がある土地にはアパート建築、駐車場経営、または土地を賃貸、売却など、実は様々な選択肢があります。私どもはオーナー様の要望を詳しくお聞きしてその時の最善策と一緒に考えます。最善の選択肢とはオーナー様の年齢、収入、家族構成、環境、趣味、価値観によって変わります。



## 業界最前線

民泊については最近マスコミや大手新聞等でも再三取り上げられているため、今回はカスタマイズハウス(DIY型賃貸)についてお話しします。

賃貸業界のカスタマイズハウスとは借主が自己費用でリフォームする建物や部屋のことで、貸主が最低限のリフォームをし入居後は借主がアレンジできるものと、リフォームはすべて借主が行うという2種類があります。

いずれの場合もリフォームの範囲は原則室内(内装と造作)で躯体や構造に影響がでない部分です。契約において注意することは、リフォーム可能な個所、諸設備の付帯、退出時の原状回復規定、造作や設備を無償残地または撤去、これらを明確にすることです。一戸建ての場合は植栽や庭の管理についても取り決めが

必要です。カスタマイズハウスの場合でも外壁、防水、躯体、構造等、生活に必要な諸設備は貸主が修理または交換しなければなりません。

このスタイルは双方にメリットがあります。貸主にとってはリフォーム費用がかからないこと、借主にとっては自分流にアレンジできることです。住む人がアレンジした部屋は愛着が沸き長期入居につながります。

中古マンションの売買では、売主がリフォームしてから売りに出すケースと、リフォームせずに売りに出すケースがあります。前者はリフォーム費用を売買価格に上乘せしますが、後者はリフォーム費用を差引し低価格で市場に出すことができます。後者の場合、購入者が自分好みにリフォームできるため、最近はこの傾向にシフトしています。また、リフォームの二度手間を防ぐ効果もあります。



## トピックス 中古住宅の流通

一般の消費者は中古住宅に対して不安を持っています。そのため、特に売買に関しては中古住宅の流通が促進されにくい状況が続いています。しかし、建物は新築から数年の間で問題が発覚することが多々あるため、その点において中古住宅は年数が経過している分実績があり、むしろ安全で安心という考え方も出来ます。

また、不動産業界には昔から、共同住宅を購入する場合は「管理を買え」という言葉がありますが、これについても新築より中古住宅の方が実績があるといえます。定期的な住宅

診断と修繕も中古住宅の良し悪しを判断する際は大切です。

賃貸売買を問わずインスペクション(建物状況調査)と修繕を定期的に行うことにより中古住宅も安全かつ安心できる建物となり人気も上がります。また、欧米にみられるような100年住宅を目指すには、コンセプトに加え定期的な住宅診断と修繕が必要不可欠です。供給する側は、消費者にとってわかりやすく、且つ判断しやすい中古住宅のデータ(住宅診断や修繕記録)などの説明が必要と考えます。

## Column

## かき氷

子供のころ、近くに大きな川があり、その土手に一軒のお店があった。駄菓子以外のメニューは焼きそば、おでん、ところてん、そしてかき氷。いつも笑顔のおばあちゃんがいた。背伸びするとカウンターから隣の街まで見渡せ、川から流れる涼しい風がほてった体に心地良く当たった。暑い日の夕方、この店の外テーブルで食べるかき氷が夏休みのいちばんの楽しみだった。シロップは、いちご、レモン、メロンだけだが、時おりミルク入りや小豆入り、宇治金時が店頭を賑わせた。

現在、コンビニなどで売られているかき氷はクラッシュアイスのようにガリガリとしているものが多いが、これはかき氷とは言えない代物。本来かき氷は、さらさらしていて、握ると小さくなってしまい、色は透明ではなく白。当時はもちろん手動式で、ひとつ作るのに何十回もハンドルを回すおばあちゃんがなつかしく心に残る。

近頃、日光で、天然水を使ったかき氷が話題になっている。遠方からそれを目当てにやってくるひとで賑わい、いつも並んでいるそうだ。並ぶことが苦手な私だがこれはすごく興味をそそる。

中目黒に高級かき氷店があると聞いた。1杯 1,000円と高値だが、氷は昔ながらの削り

方をしているようだ。本来のかき氷との違いは、シロップではなく果汁をかけ、氷の上には新鮮なフルーツがのっている。うまそうではあるが、これもまた別のものだろう。

フラッペという品物が登場したのはいつごろからだろう。フラッペとかき氷を同じものだと思っている方も多いようだが、フラッペは本来クラッシュアイスにリキュールなどの酒類を注いだ飲料、フローズンダイキリやマルガリータなどであり、子供が飲むものではない。しかし、日本ではかき氷にシロップをかけたものを指す事も多く、かき氷と同一のものともみなしているところもある。和風喫茶や甘味喫茶ではかき氷と呼び、喫茶店やパーラーなどではフラッペと呼ぶことが多いが、やはりフラッペとかき氷は全くの別物と思うのは私だけでしょうか。この夏「フラッペあります」ではなく、「かき氷」と書かれた暖簾をくぐってみませんか。



ベクエム川柳：タイミンゲ 手付け一瞬 部屋一生 / 我が家には ビフォーアフター 家と妻 / 家買って 妻は満足 金不足 / 風呂上り 脱衣所ないけど 福来る

## 季節風

目黒駅前再開発が着々と進んでいます。当社からも五十メートルの距離に位置するため進捗状況が気になります。事務所棟一棟と住居棟二棟、住居棟はすでに完売したと聞いています。

坪単価は目黒エリアではナンバーワンのようです。来年末の完成予定ですが、人が三千人増えるとの噂、完成後の平成三十年、目黒駅前の人の流れはどのように変化するのでしょうか。

### 新築マンション 武蔵小山『アタラクシア』 入居者募集中



7月末完成予定、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩4分の新築マンション。

34.12㎡～40.89㎡の1LDK8戸全室角部屋、入居者募集中です。

共用設備 / エレベータ、オートロック、宅配ボックス、各種通信設備  
専用設備 / 冷暖房、モニター付インターホン、温水洗浄暖房便座、  
浴室暖房換気乾燥機、オートバス機能

仕様 / 床フローリング、ペアガラス、バストイレ別々、  
室内洗濯機置場

アタラクシアは、武蔵小山付近で最も設備が充実している賃貸マンションのひとつです。オーナー様と十分に打合せを持ち、エリアにふさわしい外観、住みやすい間取り、そして将来的にも需要が見込めるようにプランニングしました。



ひとりのオーナーさま、ひとつの建物、入居者おひとりを大切に



賃貸管理会社 株式会社  
ベクエムハウス マルニー  
〒141-0021 品川区上大崎 3-10-44-401  
tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381  
<http://bequememes.com/>

## 編集後記

最近、多くの管理会社がオーナー様に対しニュースを発信しているのを見かけますが、無難な内容が多いように感じます。

ベクエムニュースは各テーマに対し独自の意見を取り入れた内容を提供して行きたいと思っております。