ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.07

発行日
vol.07　2017年7月28日

発行者
東京都品川区上大崎3-10-44-401
株式会社 ベクエムハウス マルニー
tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381

ごあいさつ

梅雨が明け、学生は夏休み、社会人もバケーションの季節、帰省や旅行など楽しいイベントを計画されていることと思います。みなさまいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS 第7号です。

クールビズが普及して久しいですが、様々な企業が社内のエアコン設定温度に手こずっているようです。温度には当然個人的な感覚の差もありますが、一日中社内で事務作業している社員と、外回りの社員とでは社内の快適な温度が異なるため悩ましいところです。エアコン設定温度が社員間の別の温度差を作り出さないことが大切です。

業界最前線

加熱するアパートローンと大規模マンション

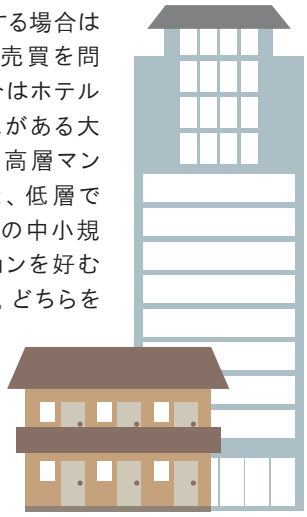
金融機関が個人の貸家業に融資する資金、いわゆるアパートローンの貸出残高が増え続けており、都市銀行より地方銀行がより積極的です。理由は相続税対策やローン金利の低下ですが、供給が増えることで空き家が増加し、オーナーが求めていた家賃収入を下回り、事業に暗雲が広がるケースも出ています。中には適地とは思えない土地でのアパート建設も見受けられます。大手住宅メーカーなどが富裕オーナーに照準を当て、金利も低く相続税の節税にもなることをアピールしてアパート建設に走らせているようです。

現金よりもアパートを建設したほうが、相続税評価額でおよそ半分くらいに下がります。ローン金利も低いのでオーナーの懐もあまり痛まないでしょう。富裕オーナーは他にも資産を持っているケースが多いため、金融機関も融資を判断するのに比較的楽であり、当該事業の成否ではなくオーナーの全体的財産で担保価値を判断できます。しかし一部の地域では賃貸住宅の空室率が高まっており、担保だけでなく事業自体の妥当性を勘案する必要が出てきました。やみくもに相続対策のためアパートやマンションを購入したり、土地があるから共同住宅を造るという安易な考え方には注意が必要です。

サブリース契約も問題になっています。一定期間賃料が保証されるサブリース契約は安定的に賃料が入るためオーナーにとっては魅力的です。しかし、サブリース契約は原則オーナー側から解約できないこと、途中で減額になるなど契約内容をきちんと説明していないことも多いためトラブルになるケースも少なくありません。また、5年や10年のサブリース契約は理解できますが、30年や35年というスパンは現実的ではないと思います。サブリース業者はオーナーに対し、契約条件や賃料の変更など、明確な説明をする必要があります。

また近年、大手不動産会社による大規模賃貸マンションの入居者募集が見られます。これらの物件は設備や管理体制は整っていますが賃料は相場より15%～20%割高です。利回りを良く見せるため強気な賃料設定をし、業者に業務委託料等を払って入居者を誘致しています。懸念されるのは新築時は満室になっても将来的な入居率がどうなるかということです。すでに賃貸マンションは供給が多い時代に突入していますので、今後の動向に注目しなければなりません。

投資用に購入する場合は別として、賃貸、売買を問わず、自宅の場合はホテルのようなサービスがある大規模マンションや高層マンションを好む方と、低層でオープンスタイルの中小規模規模のマンションを好む方に分かれます。どちらを選ぶかは住む方のライフスタイルと自宅に何を求めるかで決まるのではないでしょうか。



トピックス ── 住宅インスペクション（住宅検査、建物診断）

100年住宅の欧米では当たり前に行われている住宅インスペクション制度が日本でも平成30年4月1日に施行されます。これは建築士の資格を持つ検査員が第三者的な立場で、目視、動作確認、間取りなど住宅の現状検査を行うことです。

インスペクションには、一次的インスペクション（既存住宅の現状把握）、二次的インスペクション（劣化や不具合の原因把握、破壊検査、耐震診断）、性能向上インスペクション（リフォーム実施時の住宅性能把握）の3種類があります。中古住宅売買時に行うインスペクションは、ガイドラインにおいて一次的インスペクションとされており現況を明らかにすることが目的で、耐震診断や不具合の原因特定までは求められていません。目視や非破壊行為による現況検査を行い、構造安全性や日常生活に支障があると考えられる劣化事象等を把握するものです。

この制度は先々のトラブルを防止する効果があり、検査済み住宅として他と差別化できるメリットもあります。また、購入者は住宅取得時の税制優遇も受けられます。既存住宅瑕疵保証制度も利用でき、既存住宅売買瑕疵保険にも加入できます。

過去の修繕履歴を公表することも安心して住宅を購入するためには必要と思われますのでインスペクションと修繕履歴を公表していくことが望ましいでしょう。

満室で　マイナス金利　気にしない／夏休み　麦わら帽子　蝉の声／土手沿いに　妻と見上げる　夢花火／贈られた　しあわせ花火　うれし泣き

Column 石垣島 -続編-

前号で石垣島で引退する船のことを書きましたが今回はその続編です。

石垣島で目的を果たした翌日は、夕方まで時間を持て余していたので西表島に向かった。

大原港の信号を右に曲がると小学校がある。ガイドさんの話では全校生徒が35人で先生が25人もいるらしい。ほぼマンツーマン教育？なんともうらやましい限りだ。教室はどのように分けているのか、昼食は？遠足や運動会や体育など様々な活動が気になった。

西表島には信号がひとつだけあった。交通量から見るとこの島に信号は全く必要ないが、島の子供たちが都会に行ったとき信号の見方がわからないと困るからと、教育のために作ったとか。（後日、東京で島出身の方に二つ目が出来たと教えてもらった）

この島はマングローブとイリオモテヤマネコ、ヤシガニの知識しかなかったが、滝ツアーなど実は他にも見所がたくさんあることに興味が沸いたが時間が残り少なく、次の船で竹富島へと向かった。船前方に陣取った4人のご婦人たちが「また揺れるかな、怖いね、怖いね」とビビッている様子。するとタイミングよく「高速フェリーは前方より後方のほうが揺れないですよ」と船長のアナウンスにご婦人たちは迷わず移動した。

観光バスの場合、酔う人は揺れが少ない前方に乗るのが常識だが、船も同じだと思い込んでいたのだろう。しかし揺れが大きい方がスリリングで楽しいと思った私は子供のようにあえて前方へ移動した。

竹富島に着いたのが14:30ごろ、まだまだ太陽は真上にある。前日に日焼けしていた腕がひりひりと痛かった。フェリーの中は極端に冷房が効いていたので船外は尚更暑さを感じた。ほとんどが舗装されていない竹富島の道。地元のガイドさんが「高速道路」と呼んでいた唯一舗装された道もやけに白く、他の島と色が違っていた。

竹富島のグラスボードのガイドさんが言っていた。「あと30年するとこのあたりの珊瑚がなくなる。そしてそのことは魚がいなくなることをも意味する」と。観光でやってきた人たちの前で言うことではないと思ったが、やはり乗っている人たちは複雑な思いでサンゴ礁を見ていた。ガイドさんの表情が悲しく思えてきた。

石垣島からわずか5キロのこの島はビルのようなものは全くなく、文明を遠ざけている。さらに本島や石垣島より時間がゆっくり流れているようだった。帰りのフェリーに乗り、石垣島の大きな建物が近づくにつれて、次第に時間が早回りして行く気がした。今回は、幸せが訪れると言う竹富島の星の砂を拾ってきたが、次に来るときは西表島の「星砂の浜」に行ってみよう。

那覇に戻る飛行機の中で、私はそう思った。

季節風

木造建築

三階建ての木造住宅が登場してから大分時間が経ちましたが、もともと木造建築は強度や耐火性が求められる高層住宅には向かないとされてきました。しかし木造の弱点である強度（反る、割れる）、耐火性、耐震性が克服され、近年は高層の住宅も可能となりました。すでに欧州やオーストラリアでは十階建前後の高層建築を建てる動きが盛んになっており、カナダでは十八階建の学生寮の建築も進められています。近い将来、日本でも木造の高層住宅が見られることでしょう。

木造住宅は鉄筋コンクリート造に比べて、軽量で工事が容易なため建築費用が安いことに加えて特有の温かみがあることが最大の魅力です。この魅力を最大限発揮して、安心、安全、快適な建物が供給されることを望みます。

ベクエムハウスの家づくり

空室の改修工事

北品川の2LDKを改装しました。今回のポイントは居室の一部にアクセントクロスを使用し部屋に奥行きを持たせること。結露防止、暖冷房効果向上、騒音減少のため二重サッシを設置すること。もともと問合せが多かった部屋ですが、改修工事完了後に間もなく成約になりました。二重サッシは防音効果と断熱効果があるため部屋の快適性を高めます。また電気料金等の公共料金を軽減させます。

リフォーム工事は、やみくもに付帯設備を増やしたり、ただスタイリッシュに見せるのではなく、入居する方の属性と要望を把握し、物件の特性（メリットとデメリット）をよく理解した上で、より競争力を付けるための提案がとても大事です。新築や築浅の物件に人気が集中している賃貸業界ですが、古い建物でも魅力的に改装することにより新築に負けない部屋にすることは充分可能です。

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://bequemes.com/

BEQUEMES HAUS marnie

編集後記

前号のトピックスで貸主側の立場で入居者条件（PPAP）について書きました。今回は借主（入居者）の特性と意識調査についての記事を予定しておりましたが、次回以降に回したいと思います。