ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.08

発行日
vol.08　2017年10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

朝晩の冷え込みが身に染みる季節になりました。一方では暖かいときに比べ身が引き締まり、仕事にも身が入るように感じます。みなさまはいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS 第8号です。

まだまだ売買物件は高止まりの状況が続いています。業界ではこの状態がいつまで続くのか、このミニバブルが崩れるのはいつかということが話題になっています。すでに始まっている、2年後くらいではないか、オリンピック後など予想は様々です。価格の下落が始まると、早々に売却する人、反対に購入を考える人、様々な立場で動く人が増えます。また建築費も注目されています。これらの動きが総合的にみてどのように業界に影響を与えるのか、注目して参ります。

業界最前線

共同住宅あれこれ

引越なさる方々には様々な事情があります。一般的には就職、転勤、入学、卒業、結婚、家族が増えるなど必要に迫られたケースが多いと思います。外国籍、高齢者、ペット飼育、楽器演奏など入居しづらい方は引越しの際、該当する物件が限られてきますので妥協する点が多くなりますが、これからは貸す側もこのような方を積極的に受け入れる姿勢も必要でしょう。

ライフスタイルやビジネススタイルの多様化と住宅に対する価値観の変化により、入居者が住宅に求めるものも変わりつつあり、単純に広さと設備という分け方ではなく、ルームシェア、シェアハウス、ペットマンション、カスタマイズハウス、SOHO、ガレージハウスなど様々です。

供給する側はこの変化を把握して家づくりを考えることが重要です。ローン返済だけを考えたスパンではなく50年100年住宅の提案も必要でしょう。また、建物を個別に考えるのではなく街全体、環境等もふまえた計画が望ましいと考えます。

最近の傾向として、核家族や未婚層の増加によりシングルやDINKSが増えており、大きめのワンルームや1LDKが数多く供給されています。

この状況はしばらく続くと思われますが、家族向けの物件が不足しているエリアも出てきています。

どのエリアにも人気物件が存在します。人気の理由を分析することは必要ですが一次的な流行は長続きしませんので、奇をてらった建物は避けた方がよいでしょう。部屋はシンプルを基本コンセプトに、入居者を想定し、間取りと動線を考えることが重要です。また、作りこみをし過ぎず住む人が個性的な部屋を演出できるようにすることも大事です。

入居者を想定してプランニングするということは、見方を変えた場合、入居者を限定するという考えでもありますが、限定すると入居率が悪くなりますのでこのバランスがとても大事です。

部屋を滞在期間別に分けるとホテル⇨ウィークリーマンション⇨マンスリーマンション⇨賃貸マンションの順番です。民泊はこの中に当てはめるとウィークリーマンションの部類でしょうか。

部屋にはそれぞれ宿泊する目的があり、滞在または居住する期間により部屋に求めているものが異なります。タイプ別に差はありますが、賃貸マンションは一般的に2年から5年の居住期間が大半を占めます。その重要性はあまり語られませんが、プランニングにおいては考えるべき事項です。

トピックス　共同住宅の騒音問題

賃貸管理では対応が難しくデリケートな問題が騒音です。一番リラックスできる場所でなければならない自宅が、騒音のため毎日気を使いながら暮らすのはとてもストレスが溜まります。

電車や車の騒音であれば、入居する前に納得しているためクレームになることはありません。しかし館内の騒音に関しては入居後にクレームが出ることも多々あります。騒音のクレームが妥当かどうかの判断は難しく、また騒音が退去につながるケースも少なくありません。

騒音には建物構造上の問題の場合と、暮らし方に問題がある場合があります。まず発生している騒音が常識を超えているのか、あるいは通常許容範囲の音に対して特定の入居者が神経質過ぎるのかを確認しなければなりません。よってひとりの入居者から騒音クレームがあったからといって発生源の入居者を注意することは避けなければなりません。騒音の程度を判断するには複数の隣人に確認しなければなりません。

共同住宅は構造的な違いがあっても完全に隣人の生活音がなくなるということは少ないです。最近、臭いの問題も発生しています。具体的には油料理、洗濯洗剤、タバコ、生ごみ等です。

共同生活においては隣人の家族環境を理解し、お互い様という気持ちと譲り合いの精神も必要ではないでしょうか。

寒さ増し　こころと身体　冬支度／火の用心　毎日我が家は　防妻訓練／十一月　懐具合は　真冬並み／クレーマー　自分の部屋が　発信源

Column　アナログナビゲーション

9月のある休日、バイクの車検のため北区田端に向けて出発した。

通常バイクにはナビがない。そのためスマホをナビゲーションにして走るライダーも多い。しかし私はナビは利用していないアナログライダー。

あらかじめ地図で場所を確認して、勘も頼りに目的地に向かう。そのためハプニングも多いのはいうまでもない。行きつけのバイクショップは昨年まで上野にあったのだが、今年春に移転していた。そのことは電話で確認して知ってはいたのだが、住所を間違えて記録してしまい、住所地にたどりつくとバイクショップがある雰囲気など感じられない閑静な住宅地。ショップに電話して再度住所を確認すると、田端ではなく田端新町。ナビがない私は現在地からのおおよその道順を確認した。似たような名前だが全く違う場所だった。

しかし、私自身も相手も現在地がわからず、今どのあたりにいるのか、ショップはどのあたりにあるのか見当がつかなかった。

すると後ろの方から声が聞こえた。「今、電話の内容を聞いてしまったのだが、新町に行くのなら、まっすぐ行って二つ目の信号を右に曲がり、またしばらくまっすぐ行くと突き当たるから、それを右折。その辺が新町だよ。もしそこまで行ってわからなかったら交番があるから聞いてみるといいよ」

声をかけてくれた人は肉屋のご主人だった。おそらく店の前を掃除していたときに私の電話を聞いていたのだろう。

話の内容を聞いていたとしても知らん顔をすればそれで済むが、しかし人情味あふれる風貌のこのご主人は、困っているらしき人をみて放っておくことができなかったのだろう。最近このような人がすこし減ったように思う。余計なことを言って面倒に巻き込まれることもあるから。

子供のころ「小さな親切」という言葉が流行った時期があった。困っている人がいたら知らない人でも手を差し伸べようという教えであった。近ごろこの小さな親切が大きな迷惑に変化してしまうことを恐れるようになってしまったのだろうか。

肉屋のご主人は何のためらいもなく私に話しかけアドバイスをしてくれた。大げさにいうと、砂漠に迷い込んだ私に水の在りかを教えてくれたようなもの。

不安混じりにいわれたとおりに走ってみた。しばらくするとバイクショップのスタッフが大通りまで出ていて、私に大きく手を振っていた。住所を間違え、道に迷っていた私を満面の笑みで待っていてくれた。優しいひとだ。

アナログナビゲーションのハプニングは、人のやさしさを改めて感じさせてくれた。

季節風

目黒駅前再開発

弊社近くの目黒駅前再開発が完成に近づいています。本年夏以降、住宅二棟の再販物件や賃貸物件が募集されています。再販価格は、棟と階数、向きにもより、坪当たり六〇〇～九〇〇万円、賃料は坪当たり二万円前後。中には坪当たり三万円を超えているものもあります。これを売買価格に対する単純利回り計算するとせいぜい二～三％程度です。一般的な利回りとしては低い数字です。購入した方には様々な目的があると思われます。駅前の利便性を考え自宅として購入した方、将来の値上がりを期待する投資家、相続対策のため購入した方など様々な理由があるでしょう。

山手線内の大規模再開発はこの場所が最後ではともいわれていますが、果たして今後の人気と価格の変動はどのように推移していくでしょうか。隣人として注目していきたいと思います。

ベクエムハウスの家づくり

分譲マンションの改修工事

最近の売買物件の売り方には大きく分けて2種類あります。ひとつは売主側で内装は行わず買う人に任せて比較的リーズナブルな価格で販売するもの。もうひとつは、不動産会社が買取しフルリフォームまたはリノベーションして販売するスタイル。部屋を自分スタイルにカスタマイズしたい方は前者で、部屋に対しこだわりを持っています。自分でリフォームすることを煩雑に思う方は後者を選ばれます。一般的には、ご案内して印象が良いのはリフォームされている部屋ですが、最近の傾向としては、リフォームしていない物件を購入し自分でカスタマイズするスタイルも増えてきています。また築年数に拘らず、あえて古い物件を購入し築浅の物件より安い分をリフォーム費用に充てるという方も増えています。比較的シングルタイプに多いケースです。購入者の感覚と合う場合はリフォーム後に販売したほうが売りやすいですが、そうでない場合はリフォームをやり直すという二度手間がかかり、デメリットになります。ここは売却する方も迷うところです。

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

ベクエムニュース初刊を発行して丸2年が過ぎました。前述しましたがこれから2～3年、不動産業界及び建築業界は様々な変化があるでしょう。皆さまに敏速で正確な情報を提供し、適切なアドバイスができるようにして参ります。