# ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.11

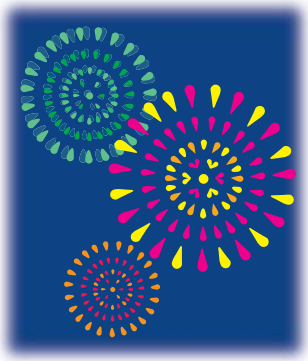
発行日
vol.11　2018年7月24日


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

夢花火に蝉の声。うなぎを食べて元気もりもり。みなさまいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS第11号です。

保育所を増やし待機児童対策を積極的に進める行政や二世代同居や三世代同居に対し補助金や融資の優遇措置を支援している行政もありますが、江東区では保育所や小中学校の整備が追い付かないため、1棟（151戸以上のマンション）でファミリー向け（専有面積40㎡以上）を8割未満に抑え、シングル向け（25㎡以上40㎡未満）を2割以上義務付けする条例を可決させました。少子高齢化対策と人口増加を目指した子育て支援など試行錯誤しているようです。



## 業界最前線

### 安心R住宅

平成30年4月1日から「安心R住宅」制度が始まりました。安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）とは、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等が行われ、住宅の性能や品質について情報提供がされる既存住宅に対し、国が定めた「安心R住宅」という標章を使用できる仕組みです。Rの意味は、リユース、リフォーム、リノベーションです。

国が個々の既存住宅や事業者に対して個別に標章を付与・許諾するのではなく、団体単位で登録します。許諾を受けた事業者団体は、リフォーム工事の実施判断基準と標章の使用についてルールを設定し、団体構成員の指導と監督を行います。各事業者は自身の所属する団体の基準やルールに則して既存住宅の広告に標章を使用できます。

消費者にとって従来の既存住宅のイメージは、品質が不安、不具合があるかも、見た目が汚い、設備が古いなどの不安があります。これは既存住宅の情報が少ないためです。これらのマイナスイメージを払拭し、消費者が住みたい、買いたいと思える既存住宅を選択できる目印になるのが「安心R住宅」です。

安心R住宅を使うための前提条件…

**要件①「安心」**

新耐震基準を満たしている住宅（昭和56年6月1日以降の建築確認済証を得て建築されたもの）、もしくは耐震診断によって安全性が確認されたもの。建物状況調査等（インスペクション）を行った結果、構造上の不具合や雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している住宅。

**要件②「きれい」**

リフォーム工事によって従来の既存住宅の汚いイメージが払拭されている。リフォーム工事を実施していない場合は、これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかるリフォーム提案書がある。外装、主たる内装、台所、浴室、便所、及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できる。広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事内容等を確認できる。

**要件③「わかりやすい」**

広告時に住宅新築時の情報や維持保全の状況、保険または保証の状況など、住宅を評価するうえで必要な書類の保存状況を調査報告により示す。買主の求めに応じてその詳細情報を開示する。

安心R住宅制度は買主の**「不安」「汚い」「わかりずらい」**を払拭し、過去に実施した点検や修繕の内容、保険や保証内容がわかるため、安心・安全な既存住宅の仲介や売買に役立ちます。

インスペクション制度や安心R住宅制度は、今後中古住宅流通市場が主流となるストック社会（住宅、ビル）に移行しつつある日本には必要な制度でしょう。

※全日本不動産協会資料より

## トピックス　3畳のワンルーム

最近3畳ワンルーム（面積10～15㎡）が一部のシングル層に人気が出ているとマスコミが報道していました。必要な設備は充分備わっていますが、浴槽がなくシャワーのみ、ほとんどが都心からほど近いエリアに建築されています。しかし、部屋は狭くても立地が良いので賃料は6～7万円です。すこし足を伸ばせば部屋が6～8畳でバストイレが別々のマンションが借りられる金額です。一見流行りのワンルームとは逆行しているようにも思えますが、入居している方は交通や通勤の便利さを何よりも最優先しているため人気があるようです。

30年前のワンルームは部屋を広くするため3点ユニット（バス、トイレ、洗面が同室）が主流で、面積は18㎡～20㎡、部屋は6畳程度で可能な限り戸数を増やしていました。

15年ほど前からは、部屋が狭くてもバス・トイレは別々という要望が増え、供給する側もそれに合わせて建築するようになりました。25㎡以上で、面積が増えた分賃料が上がりましたが、比例して単身者の家賃にかける割合も上昇しました。この背景としては趣味も少なく、外出も少なく、室内で過ごす時間が増えたためと考えられます。行政の平米（面積）規制やワンルームに対し負担金を設けたのも理由のひとつです。付帯設備としてエアコンは必須で、床フローリング、バストイレ別々（温水洗浄暖房便座付）、室内洗濯機置場、ガスキッチンが最低条件。この基本的な設備は今もほとんど変わらずにいます。

本を見て　厚い暑いと　ななめ読み／父親の　雷鳴って　蚊帳の中／源内に　感謝感謝の　宮川家／ボーナスで　買おうと思った　妻の愛

# Column　会津と柳津

久々にツーリング、東北道、羽生サービスエリアでAM11時30分相棒と待ち合わせ。彼の提案で宇都宮インターを降り、餃子の老舗「みんみん」で昼食。「焼き餃子」「水餃子」「揚げ餃子」と、ライスをふたつ注文。早くてうまいこの定食は二人分で合計920円と安価だ。

昼食後、大内宿を目指す。白河インターで降り一般道を走っていると、いつのまにか道に迷っていた。田舎道は走って楽しいが地図に出ていないことが多い。とうとう相棒のガソリンが底をついてしまい予備タンクに切換えた。しばらく下り坂が続いたのが幸いしてやっとたどり着いたスタンドにはレギュラーガソリンしかなかった。

最低限のレギュラーを給油してホッとしたのも束の間、今度は土砂降りの雨。豪雨の中を走ること1時間、大内宿に着いた瞬間に雨が止んだ。夕方5時を回って大半が店仕舞、閑散としていてかえって風情があった。おばあちゃんが軒先で野菜と豆を仕分けしている。スモモを買ってかじってみた。甘酸っぱかった。

江戸時代、会津藩の参勤交代に使われた宿場町は昔の面影そのまま。500メートルほどの大内宿のつきあたり、小高い山の中腹に小さな神社があった。

大内宿から湖沿いの道を走り一路会津若松へ。予約しておいた鶴ヶ城近くの宿を探すのにさして時間はかからなかった。ほこりや排気ガス、おまけに土砂降りで体はびしょ濡れ、早速暖かいシャワーを浴び会津若松の街へと出かける。郷土料理の店に入り、決まったように二軒目、三軒目…。会津若松は太平洋からも日本海からもほぼ同じ距離なのに旨い魚があることが驚きで、ありがたかった。

翌日は雨の予報だったが目覚めた時には晴天。気分よく出発し、前夜飲み屋のご主人から聞いた柳津町の蕎麦屋「ふなき」へ向かった。街道を左折して大きな橋を渡ると通り沿いにその店はあった。相棒は「冷かけ」、私は「もり」を注文。待っている間にご主人がもてなしで出してくれた「水そば」と地元野菜の「漬物」がなんとも素朴で美味かった。蕎麦は香り良し、歯ごたえ良し、つゆ良しの三ツ星。

店を後にし、版画家の斉藤清記念館や清水寺のようなお寺を拝観し会津若松に戻った。

会津を出て東京に向かったのは15時ごろ。30分ほど山間を走ると、いきなり10メートル先も見えない程の土砂降りの雨、さらに雷。ピカピカピカッ!!!稲妻が目の前を走る、そしてドドド～ン!!!落雷に恐怖で身体が震え、バイク人生で初めて身の危険を感じた。迷わずドライブインに飛び込み、しばらく待ったが止む気配がなくゲリラ豪雨の中を再び走り続けた。

途中、冷え切った体に空腹が追い討ちをかけたがずぶ濡れなのでお店には入れない。ラーメン屋や食堂を横目に走り続け、会津田島、塩原を過ぎ西那須野塩原インターから東北道に入り、佐野サービスエリアに着いたときは小雨になり、埼玉県に入ったあたりで雨はすっかり止んでいた。いや、朝から何ごともなかったようだった。そして22時ごろ東京に戻った。趣味とはいえきつい道のりだったが、帰ってきた喜びと満足感でいっぱいだった。

## 季節風　畳の部屋

需要はピーク時の四分の一になっているそうです。三十年以上前の共同住宅の2DKは和室六畳、洋室六畳、ダイニングキッチン。洋室はフローリングではなくジュータンが主流でした。現在は3LDKで三部屋ともほとんがフローリングの洋室。床に座らない生活が一般化していることに加え、掃除しやすく清潔、長期間張替が不要ということもフローリングが人気の理由でしょう。

近年、日本の職人の技を求めてたくさんの外国人が日本にやってきています。包丁、漆塗り、織物、金細工、出汁、ぬか漬け。日本文化も世界で人気がありますが、和室と畳もそのひとつ。自宅用に畳を買って帰る外国の方も多いそうで、リビングの隅に敷き詰めてさまざまな楽しみ方をしているようです。

畳の優れているところはたくさんあります。畳の部屋で座布団を半分に折ってまくら替わり、この昼寝が日本人にとって一番快適なのではないでしょうか。この時期は風鈴の音でなお癒されることでしょう。

## ベクエムハウスの家づくり

### 居心地のいい空間

住宅はライフスタイルによって自ずと重要視する場所が異なります。料理好きな方はキッチン、お風呂好きな人は浴室、睡眠を大切にする方は寝室、来客が多い方はリビング、多く洗濯をする方は洗濯機置場とサニタリー。

一般的に居室やリビングを広くするため水廻り、特にトイレや浴室、洗面所などは軽視されることが多々ありますが、ひとりになれるそういう空間こそ生活に潤いを与えてくれると思います。

部屋全体の生活動線も大事です。洗濯スペースが充分に確保されていても、長い廊下を通って洗濯物を干さなければならないことは効率性に欠けストレスも溜まります。一日に何回も利用するもの、毎日利用するもの、時々利用するものを充分考えての家づくりをお勧めします。

弊社はお住まいになる方のライフスタイルや趣味、家族構成を考え居心地のいい住まいをご提案します。


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、ご笑読ありがとうございました。ツーリングではいろいろなことを想定して準備しますが、それでもハプニングがあります。普段の生活の中でも備えあれば憂いなしといきたいところです。