ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.12

発行日
vol.12　2018年10月29日

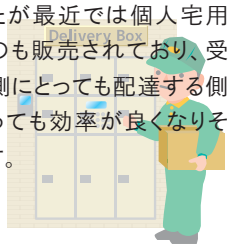
発行者
東京都品川区上大崎3-10-44-401
株式会社 ベクエムハウス マルニー
tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381

ごあいさつ

空気の冷たさが心地よい時期、みなさまいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS第12号です。

国土交通省は宅配ボックス設置部分の容積率規制を緩和し、設置部分を容積率算出に必要な延面積の算入対象から外すことを計画しており、宅配ボックスの設置を奨励する方針です。（延床面積の100分の1を上限）

今や通信販売、ネット通販によりほとんどのものが外出せずに自宅に居ながら買い物ができますが、宅配業者は忙しくなるばかり。また、不在で配達できないケースも多く、宅配業者は2度手間3度手間で四苦八苦。容積率緩和がその解決策になるかどうか注目していきたいところです。宅配ボックスは集合住宅を中心に普及してきましたが最近では個人宅用のものも販売されており、受取る側にとっても配達する側にとっても効率が良くなりそうです。



業界最前線

「大規模修繕対策」を含む賃貸経営について

マンションは、10～15年毎に防水、外壁補修、屋上、バルコニー、その他共用部分の大規模修繕が必要になります。また、給湯器やエアコンなどの設備機器は、法定耐用年数を目途に交換も必要です。資産価値維持のためには特に大規模修繕費用の確保が大事です。

賃貸マンションでは、多額な費用を要する大規模修繕を行うために家賃や管理費を上げることができないことが通常であり、そのため雨漏りや大規模修繕を先送りして更に資産価値を下げてしまうことが往々にして見受けられます。

オーナー様が賠償責任保険に加入している場合、給排水管等のトラブルによる水漏れは対象となりますが、雨漏りは火災保険でも賠償責任保険でも対象外になります。そのため雨漏りが原因によるテナントの損害はオーナー様が実費で支払わなければなりません。

大規模修繕はその規模にもよりますが、小規模のものでも数百万円、大規模なものですと数千万円という高額な費用がかかります。毎月の収入から修繕積立をしていれば問題ないのですが、貯蓄していないオーナー様も多く、そのため金融機関から借入をしなければならないケースが多々見受けられます。

大規模修繕工事代金は通常一括で支出しますが、修繕の一部の費用について「資本的支出」として建物価値を増加させるものとみなされ、一括費用計上（期間按分となるケース有り）できないケースもあり、場合によっては大規模修繕を行った年の所得が黒字となり税金負担が生じることも考えられます。

同様に賃貸マンションに相続が発生した場合には、相続開始の3年前までさかのぼり大規模修繕に要した費用（全てではないケース有り）について相続財産としてみなされることもあります。

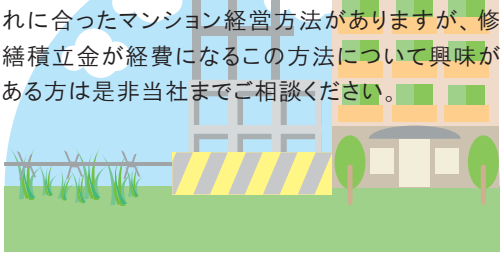
大規模修繕は、資金調達も大変ですがその後の処理を慎重に検討しなければ、税負担等の発生による更なる資金負担が生じます。

この問題に対応するためには、賃貸マンションの区分所有化による管理組合（法人）方法により多くの問題を回避できるものと考えています。

ただし、この方法を行う場合には、特に賃貸経営にあたり「オーナー様」と「管理組合（法人）」と厳格に区別する必要があります。

これから競争（入居者争奪戦）が激しくなる賃貸マンションは定期的な修繕やメンテナンスが入居率に大きく影響します。また将来売却をする場合、建物状況調査や工事履歴の開示が求められるため、資産価値にも反映します。

賃貸マンションには所有者が個人、共有、法人、将来贈与等のご計画をお持ちの方、それぞれに合ったマンション経営方法がありますが、修繕積立金が経費になるこの方法について興味がある方は是非当社までご相談ください。



トピックス　広告宣伝

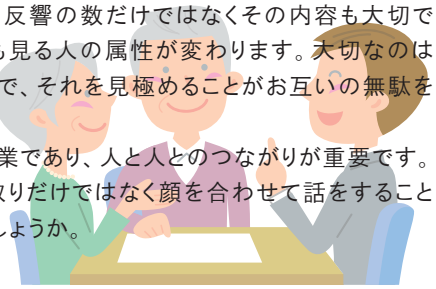
20年ほど前まで不動産の広告宣伝は紙媒体（新聞、住宅誌、折込チラシなど）でしたが、今はインターネットによる広告が大半です。しかし相変わらず電話営業やFAX営業、訪問営業も存在します。弊社も毎日のようにFAXや電話の営業を受けます。

新聞やテレビなどマスコミで情報を見た人も必ずネットで検索し調べ直します。今や情報のほとんどがインターネットから入る時代、世の中のすべての情報がインターネットから得られると思っている若者も多いでしょう。

他方ポスティングによる広告も最近特に増えています。足で稼ぐかパソコンで稼ぐか、デジタル広告かアナログ広告かは常に議論されるところです。業種や商品によっても異なりますが薄利多売や大量生産商品はたくさん売るために出来るだけ多くの人に見てもらう必要があります。一方、個人の飲食店などはこなせる量に限界があるため口コミだけで充分というところもあり、むしろ過剰な広告やマスコミで取り上げられることが迷惑となる場合もあります。

賃貸業界の場合、入居者を中心に営業している会社と賃貸管理を中心としている会社では、自ずと広告の仕方が異なりますが入居者を募集する場合はできるだけたくさんの反響が欲しいところです。賃貸管理の場合は反響の数だけではなくその内容も大切です。広告媒体によっても見る人の属性が変わります。大切なのは反響の内容と質ですので、それを見極めることがお互いの無駄を省くことにつながります。

賃貸管理はサービス業であり、人と人とのつながりが重要です。やはりデジタルのやり取りだけではなく顔を合わせて話をすることが重要なのではないでしょうか。



貯金して　家も家内も　リノベーション／買い物は　お駄賃もらって　パパが行く／寒さ増し　家族団らん　身に染みる／晩ご飯　家族炊き立て　パパサトウ

Column　目黒駅22時

金曜の目黒駅22時。改札を抜けると小雨が降っていた。飲み会の帰り道、もう一杯と駅近くの居酒屋のカウンターに座った。若い店員に早速白ホッピーと刺し身を注文する。しばらくして隣席に男性がひとり。

その男性が注文したジョッキに入った飲み物はホッピーの黒にしては濃すぎるし自家製の濃い目のウーロン茶だろうと思っていた。

昔ながらのセクシーな小瓶がジョッキの横からひょっこりと顔を出す。コーラだった。コーラは小さければ小さいほど旨いと言われているが、この店はコーラに特別のこだわりを持っているようだ。

彼は刺し身5点盛を注文していた。右手で刺し身を口に運びコーラで流し込む。左手はカウンターに置いたスマートホンをずっとのぞいている。その一連の動作には無駄がない。

サシミとコーラの組み合わせは私には考えられない。好みの問題だとしても以前の私なら「それはないだろう!」と心の中で叫んでいただろう。当然、うまくないと思ったものは「不味い」と言い切っていた。しかし、ある人に、美味いか不味いかの判断は人によって異なるので、「私の口には合わないと」言うのが正しいと教えられた。たしかに味覚は人それぞれ。人に押し付けるものではない。以来、その言葉が脳裏に焼き付いている。

コーラの男性はすでに刺し盛をきれいに平らげていたが、イワシを余している。好きなものは最後に食べるタイプかと思いきや、大葉5枚とともに残して勘定をしてしまった。

居酒屋に来て酒を飲まない人の多くは食事をするために入るものだが、コーラの男性はコーラ小瓶1本と刺し盛一皿を口にしただけで出ていった。

30代後半のサラリーマン風、会社の飲み会の帰りか、まさかこれが夕食か。あるいは…。

電車や人混みの中でもついつい人間観察をしてしまう悪い癖。いくつになっても初めて目にすることはとても楽しく刺激になるが、このような人は初めてかもしれないと、私はひとり飲みの暇にまかせ横目でずっとのぞいてしまった。反面、何事も好奇心旺盛なことは良い癖…と思う自分もいた。

刺し身の盛り合わせを肴に白ホッピーで中（焼酎）3杯を飲み、何か面白い発見でもしたような気分で店を出た。まだ細かい雨が降っていたがあえて傘をささずに家まで歩いていた。

季節風

自然災害と日本

今年は台風、地震、水害に襲われ、日本各地で甚大な被害が発生しました。被災された方々にお見舞い申し上げます。

天災があると家が建っている場所や構造が取り上げられますが、すべての自然現象に対応できる住宅はあるのでしょうか。この思いがいつも頭を過ります。建物が盤石でも地盤の問題があり、両方がしっかりしていても洪水や竜巻など、天災は予期もせず襲いかかってきます。日本の住宅は、昔から地震より台風に強い家が造られてきました。そのため屋根を重くしていますが、反面、地震には弱くなります。地震に強くするためには屋根を軽くしますが、強風や竜巻には弱くなってしまいます。海岸に住めば津波が押し寄せ、山間に住めば地滑りや洪水に襲われる。日本人はどこに住めば良いのでしょうか。

日本が世界に誇れるのは文化と芸術、そして自然豊かな四季があること。そのすばらしい国が自然災害に苦しめられることのない様切に願います。

ベクエムハウスの家づくり

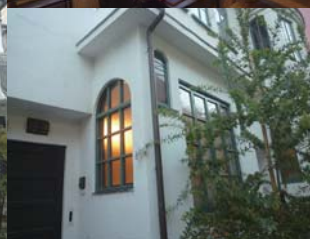
建物ストックと再生

最近の売りに出されているマンションはスタイリッシュに改装されていますが、画一的なリノベーションが多いことに気付きます。床はナチュラル色のフローリング、キッチンは白系統、壁にはアクセントクロスと飾り棚、建物や共用部分が古い分、室内は清潔感を前面に出しています。特に築40年以上の分譲マンションに多く見受けられますが、新築のマンションでも同様の傾向があります。

日本ではアンティーク家具やビンテージな車や洋服は人気がある一方でレトロな建物やビンテージマンションにはあまり人気が集まらないようです。銀座の奥野ビル、港区麻布台の和朗フラットのように、歴史のある建物にもっともっと人気がでても良いと思うのですが…。

欧米は歴史のある古い建物に人気があるようで、見た目の重々しさに加え、建物の築年数がその実績を物語っているからでしょう。

スタイリッシュなリフォームやリノベーションではなく、建物に秘めた価値を見出し、自分なりにアレンジして住むのはとても素敵なことだと思います。



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

文字数が限られた文章を書いていると、足し算にするか引き算にするか迷います。時には掛け算か割り算も。いずれにしても難しい言葉は使えませんが、わかりやすく書くことを心がけたいと思っています。