ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.13

発行日
vol.13　2019年1月29日

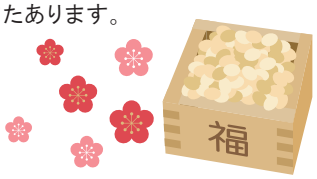
発行者
東京都品川区上大崎3-10-44-401
株式会社 ベクエムハウス マルニー
tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381

ごあいさつ

みなさまいかがお過ごしでしょうか。BEQUEMES NEWS第13号です。お正月気分も通り過ぎて仕事モードになられたことと思います。昨年の漢字は「災」でしたが、今年の漢字は平、和、幸、福になることを切に望みます。もうすぐ節分ですが、今年はいつもより大きな声で「福は内」と連呼したいものです。

数年前より不動産の価格や建築費について様々な予想がされています。その理由を東京オリンピックとの関係に絡めて考える方が多いようです。オリンピックが終われば、不動産や建築価格が下がるのではという予想が大半ですが、実際にはオリンピック以外の内需外需の影響も考えられます。

今年10月に予定されている消費税も市場に少なからず影響しますし、駆け込み需要や反動を懸念する意見も多くありますが、一方で消費税10%が落ち着くと価格が下がるので、駆け込み購入は避けたほうが良いという意見もまたあります。



業界最前線

共用部分電気料金の削減・低圧電力(200V)と従量電灯(100V)

マンションやアパートの共用部分の電気料金をあまり気にされていないオーナー様も多いことと思います。自動引落にしていることも理由のひとつかもしれませんが、請求される金額をただ流れ作業のように支払っている方がほとんどではないでしょうか。毎月届く「電気ご使用量のお知らせ」を見ても専門家でない限り内容が理解できないでしょう。

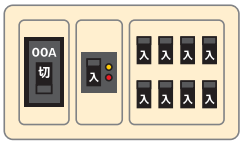
マンションやアパートの新築時の電気（動力200V）の基本料金は予想されるアンペアで契約しますが、稼働してみるともっと容量が少なくても問題ないことがありますので、しばらくしてから契約を見直しするのが得策です。建物全体の動力使用料によりますが、エレベータがある建物のほとんどは基本料金を下げることが可能です。ブレーカー交換などの初期費用がかかりますが、通常は4年程度で初期費用が回収できます。

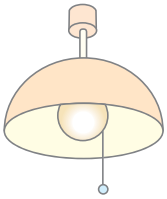
共用部分の照明器具をLED器具に変えることで毎月の電気料金（従量100V）が格段に下がります。これはエレベータなど動力の有無に関係しません。この場合も器具交換に要する費用がかかりますが、通常は4～5年程度で初期費用が回収可能です。LEDが安くなったこの時期に検討してみてはいかがでしょうか。また、2020年以降各電気メーカーは蛍光灯を作らなくなりますので、LED照明の需要が急増すると予想されます。その前に交換することが得策かと思います。

ちなみに、弊社が管理しているマンション（5階建、1LDK×12世帯、エレベータ有）でシュミレーションしたところ、動力の基本契約変更で年間7万円以上の削減、共用部分照明器具をすべてLEDに交換すると年間約40万円削減出来ることがわかりました。

電力自由化によりたくさんの営業電話や、さまざまな広告を目にして戸惑っているのではと思いますが、上記の電気料金値下げ対策は自由化とは無関係です。ご提案見積りは無料ですので、一度シミュレーションをして、建物に見合った電気契約や照明器具など、よりよい提案をしてもらうことをお勧めします。

私ども管理会社は入居率を上げることが大事ですが、オーナー様が安心でき、効率の良いマンション運営のために様々なアドバイスをしなければなりません。そのために経営方法や税金対策などの総括的項目、火災保険と賠償責任保険などのリスクヘッジや建物メンテナンス、電気料金、受水槽と水道直結の関係などのランニングコストに対してもご提案することが必要と考えています。





トピックス　民法改正「連帯保証人の保証額上限」賃貸経営への影響

2020年4月に民法改正があります。1年以上先の施行ですが、今から対策を講じておいた方がよさそうです。これまでの賃貸借契約の連帯保証人は、借主が延滞した家賃や故意・過失による修繕費の未払いなどがあった時に、代わりにその支払い義務を負う人という大きな括りで定義されていましたが、今回の民法改正により連帯保証人の極度額（保証額の上限額）が義務付けられます。これは法人ではなく個人の連帯保証人に向けたものです。債務額や違約金、または損害賠償の額は予め契約で決めておいた額を上限とするということです。

消費者サイドから見ると、今回の改正で一つの安心感が生まれたと言えるかもしれませんが、同時に貸す側にとっても決して悪い事ではないといえます。「契約書に記載がなければ無効」という事も決定しています。要するに「連帯保証人を付ける契約をするなら、その旨と上限額を必ず契約書に書きなさい。そうでなければ連帯保証人という約束事は無かったことにします」という事です。これまでの賃貸経営におけるトラブルでは、債務額が大きくなりすぎてしまい、連帯保証人の債務履行が難しくなるようなケースもありました。そもそも根保証契約（債務がどれだけになるのかわからないのに保証人になること）自体、無謀だったともいえます。「上限を決める」「契約書に書く」という事が実行されれば、貸す側としては早めの対処が必要という意識付けにも繋がるでしょう。

賃貸借契約において近年急速に需要が高まっている保証人代行会社の利用もさらに増えていくことでしょう。

忖度は　思いやりだよ　諸先生／銀婚式　僕は笑顔で　妻涙／クラス会　面影探せど　皆知らん／お正月　しりもちついて　雑煮食う

Column　山手線

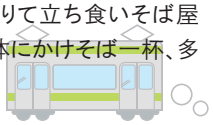
久しぶりに会った友人と六本木の居酒屋へ。話が弾み気が付けば最終電車が発車していた。タクシーは全て「賃走」のランプ、しかたなく1時間ほど歩いて帰る途中、学生の頃を思い出した。

マンガ喫茶もネットカフェもカラオケボックスも無かったころ、やはり友人と有楽町で楽しく飲んでいた。終電時間もとうに過ぎてしまった夜中の2時ごろ、雨風を凌げる場所を探して彷徨い歩いたことがある。所持金が少ないので無償で休めるところを探したが、そうそう簡単に見つかりはしなかった。やっと見つけたビルの谷間や地下鉄の入り口、商店の軒先はどこも先客が陣取っていた。途方に暮れているうちに時計は朝方の4時過ぎを指している。疲れ切った脳を刺激しようと頭を持ち上げたら電車のガード。電車だ!普通の電車は行ったきりで戻ってこないが山手線は同じところに戻ってくる。我ながら名案が浮かんだ。早速始発に乗り込み、そして長椅子の端に座りステンレスのポールを枕にした途端、爆睡状態。山手線は一周約1時間、睡眠時間を知るのに時計は不要だった。こんな便利なものがあったのだ。

目を覚ますと若いカップルが乗り込んできた。デートの帰りなのかこれからデートなのかとても気になり観察していたかったが、瞼の重さに負けて再び寝てしまった。結局そのカップルは一周半も乗っていた。車内がガラガラ状態にもかかわらず降りるまで二人ともずっと立っていた。山手線デート?気が向いたところで降りる、こんなデートもありだと思った。やはり一周以上乗っている白髪の夫婦もいた。目的の駅で降り損ね、そのまま2回目の目的駅を待っていたのだろうと暇にまかせ勝手な想像をした。このご夫婦は長椅子に仲良くくっ付いて座っていて微笑ましい。何か穏やかに世間話をしているようだったが、ずっと笑顔だったことを今でも鮮明に覚えている。

同じ駅を何回も通り過ぎては薄目を空け、そしてまた眠りについた。何回目の通過かは、過ぎた時間で確認できた。7時前ごろまで車内は空いていたが、さすがに横になって寝ることは遠慮した。それでも7時過ぎたころから混みあい、気だるい中気まずい思いがしてきた。私が丸2周も乗っていることなど知っている人などいないのに……。

結局山手線外回りに4周、時計の針は9時を指している。そろそろ飲食店も開いているところがあるだろうと思ったとたん急にお腹がすいてきた。始点の有楽町で降りて立ち食いそば屋に駆け込んだ。寝ぼけた体にかけそば一杯、多目の七味が身に染みた。



季節風

新しい元号

四月三十日を以って平成が役目を終えますが、次の元号は何になるのでしょうか。国民誰もが、希望する世の中、そうあってほしいと願う元号を期待しています。同じ意味の漢字が2つ組み合されているものの中で平和、安心、安和、安全などが予想されているようです。また、M…明治、T…大正、S…昭和、H…平成、これらと頭文字が同じアルファベットの読み方はないと言われています。ということは「まみむめも」「たちつてと」「さしすせそ」「はひふへほ」で始まる元号はないということです。つまり人気の元号の中では平和はないということになりますが、やはり豊かで希望があり平和な世の中を想像する名前が良さそうです。

「名は体を表す」というように、物や人の名前は、その中身や性質を的確に表すことが多いと言われていますが、この意見に私は賛成です。親は子供にこうなってほしいという名前や漢字をあてますが、人の性格や人格も付けられた名前のようになることが多いでしょう。

元号には次のような決まりがあります。①国民の理想としてふさわしいような良い意味をもつものであること。②漢字2字であること。③書きやすいこと。④読みやすいこと。⑤これまでに元号またはおくり名として用いられたものでないこと。⑥俗用されているものでないこと。以上6項目。

今まで組み合わされたことのない漢字2つを使い、新しいことばを作るということが元号の命名には必要。過去4つの元号を見ると漢字1文字1文字に良い意味があります。「明るい。治める。」「大きい。正しい。」「昭らか(あきらか)。和やか。」「平らか。成功。」さらに元号は日本国民全員が書きやすく読みやすい必要があり、小学生であっても書けて読めなければならないそうです。

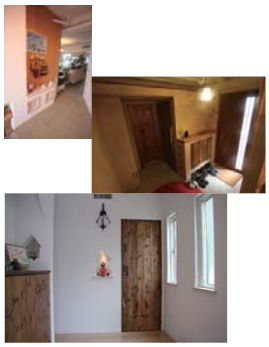
明治大学、大正大学、昭和大学。平成建設、平成ビルディング、平成観光、平成会など、元号は企業や学校、親交会などの名前にもよく使われています。今年も次の元号を付ける新しい企業がたくさん誕生することでしょう。

ベクエムハウスの家づくり

アプローチと玄関

家を建てるときやリノベーションをするとき、玄関や廊下の空間や広さについてはあまり気にせず、リビングや居室をできるだけ広く取りたいと思う方が多いと思われます。

しかし、アプローチや玄関に余裕を持たせると建物に風格と品が生まれます。また帰宅した時に安らぎを与えてくれます。道路からの入り口、共用部分からの入り口は公から私への気持ちの切り替え地点。リビングを1畳減らしても、寝室を1畳減らしても、玄関を1畳広くすることをお勧めします。プランニングは、毎日目にするところにあえて空間的余裕を持つことが大切です。余裕のあるアプローチ、広い玄関はひとのこころを癒すだけでなく来訪者を歓迎します。将来売却する際もこの第一印象が魅力となります。また、使用時間が比較的短いトイレや浴室、洗面所などを広くすることによっても生活にも余裕が生まれます。



共同住宅においても、共用廊下に直接玄関ドアをフラットに付けるのではなく、廊下と玄関の間にスペースを設けることによって、気持ちの切り替えと安心が生まれます。アルコーブのような、このちょっとした空間が実は共同住宅に住む人にとってとても大事な要素なのです。

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

山手線といえば、最近電車の中でスマホをいじっている人の率はおおよそ7割。その他3割は、寝ている人、ボーっとしている人、お喋りしている人。ひとりで乗っている人のスマホ率は9割でしょうか。かくいう私は人間ウォッチング派です。