NOTA INC.BEQUEMES NEWS

発行日 vol.16 2019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

みなさまこんにちは。この時期になると空気が澄みわたって清々しい気持ちになりますが、同時に朝晩の冷え込みが身体に染みる季節です。いかがお過ごしでしょうか。ベクエムニュース16号です。

他のものと異なり、不動 産は同じものがない唯一無 二ですので、税金関係以上 に希望にあった物件、将来 性のある物件を無理のない 返済計画で購入することが 大切です。



不動産はいつ買うの?

一昨年ほど前からよく聞かれる事があります。それは不動産を買う時期、建築する時期はいつが良いかということです。多くの方はオリンピック終了後には不動産価格や建築費が下がるのではないかと考えているようです。不動産価格は上昇しており建築費も数年前の1.5倍になりましたので、これが今後どのように推移していくのかが気になるところです。

不動産価格は景気動向指数と連動しており、10年前と比較すると10%以上上昇しています。しかしここ1~2年のマンション価格は、一部を除いてほぼ横ばいのところが多いようです。

2008年のリーマンショックの時は景気動向 指数も25ポイント下がり、不動産価格も2割程 度下がりました。その時に比べ2019年の景気 動向指数は40ポイント上昇し、不動産価格も 50%以上値上がりしました。

2014年の消費税増税後の1年間も不動産取引件数が10%落ち込み、不動産市況に大きな影響がありました。2019年度の不動産価格指数は2014年度と比較すると14%上昇。2013年以降は堅調に推移してきました。

オリンピック終了後は公共工事やビル建設が減るため、建築費が下がるとの意見も多いようですが、直ぐに下がるかどうかは不明です。また、前述のとおり不動産価格も景気動向指数と連動しているため、オリンピックが終了しても景気が落ち込まなければ下がらない可能性が大

きいといえます。

経済評論家や不動産の専門家がさまざまな意見を発していますが、実際のところ、バブル経済の際と同様に予想するのはとても難しいことです。これからの重要と供給のバランスが取引や価格に一番の影響を与えるでしょう。クルマや日常品等、様々なものが所有から共有という風潮ですが、この価値観の変化が不動産においてどのように影響していくかも看過できない現実です。

予想できることは、不動産については、売買でも賃貸でも人気のある物件とない物件が明確に分かれ2極化するのではないかということです。そうなると重要なのは当然立地ですが、希少価値のある物件や魅力的な物件も人気がでるでしょう。また、自宅は事業でありませんので買おうと思った時が購入のタイミングですが、やはり将来値下がりするのは避けたいところです。

不動産を買う時期は、その人の価値観とバックグラウンド、購入した不動産を将来どうしたいのかによっても異なります。

事業の場合は出来る限りリスク分散を図り、 長期的な視点が不動産購入の際は大切な要素 であり、税金だけに惑わされず、関連する各種 控除、経済情勢をみて購入することが望ましい といえます。



トピックス

成熟した社会では、新たなことを考えるベンチャー企業も増えていますが、一方でサービス業を中心にさまざまなスキマ産業も生まれています。仕事が細分化、特化されているという見方も出来ます。不用品改修、残物処理、Uber Eats、各種代行サービス、便利屋等々。スキマには自分のスキマ、人と人とのスキマ、物のスキマ、物と物のスキマ、人と物のスキマがあります。不動産や建築業界においてもスキマを探し特化することによって価値を生み出し、ビジネスにつなげることも可能でしょう。

価値観が変化し、最近では物の所有から物を借りることを優先する物事に対してこだわりのない方が増えています。また、物を買わない、増やさない、ゴミを出さない、捨てない、ミニマリストというライフスタイルが市民権を得ているようです。

スキマ産業

自宅、自家用車、別荘などは特に所有することに魅力を感じない人が増えているようです。所有ではなく共有という流れになると、家も購入ではなく賃貸派が増えるという理屈になりますが、果たして今後どのように動いていくのでしょうか。

持家率トップの富山県を中心にもともと持家志向の高い日本人で すが、低欲望社会、惰性社会、無難な人生、おとなしい生き方をする

人が増えているとも聞きます。このようなシェア生活、非所有生活、合理的生活の中で人間の欲望とエネルギーはどこに向かうのでしょうか。スキマ産業はその調整的な役割を果たしているように思えます。



Column

ミョウガ

9月上旬富山に向かう。目的は別にあるのだ 「はい…」 がもう一つの楽しみがミョウガの取得。神奈川 を出発し~東京~山梨~長野~岐阜~、そし て富山の山奥。途中には名所がたくさんある。 花火とうなぎの諏訪湖、梓川が流れる安曇 野、スイカで有名な波田町、大正池とかっぱ橋 がある上高地、安房峠を一気に突き抜ける安 房トンネル、平湯温泉に新穂高温泉、奥飛騨 温泉郷、神岡城とカミオカンデの神岡、おわら 風の盆で有名な八尾町。そして目指すは富山

利賀に入って最初に向かうところが天竺温 泉。例年ならここにも路地物ミョウガが売られ ているのだが、今年その棚には何もなかった。 一回戦敗退。温泉に入った後は昨年までお世 話になった宿に焼酎をもってお礼に寄ったとこ ろ、私のミョウガ好きを覚えてくれていたよう で、「今年はミョウガが不作でね」と恐縮したよ うに伝えてきた。そしてソフトボールより大きい ナシを5個くれた。その女将さんは毎年いっぱ いのミョウガをお土産に持たせてくれていた。こ こでミョウガ2連敗。

県利賀村(現在は富山県南砺市)。人口500

人、標高700メートルにある桃源郷。

帰りに寄る道の駅、宙ドーム神岡にもいつも はミョウガが置いてあるのだが今回見当たらな い。お店のおばちゃんに聞いてみた。「ミョウガ はないのですか」「さっきまであったけど、全部 売れちゃったよ。ここは朝の7時からやっている からね」「あららら…」私がその店に着いたの は午前10時半を過ぎたころだった。ミョウガ3 連敗。すると「すこし先のガッタンゴーのところ を右に曲がってすぐ左側に無人販売所がある からいってみたらいいよ。あるかもしれない」

わき目も振らずに向かったが…ミョウガはな かった。というかここも売り切れたのだろうと察 しが付いた。ここでミョウガ4連敗。

俯きながら国道471号に戻り松本を目指し た。高原川を右に見ながらしばらく走ると右側 に野菜販売所のカンバン。最後の期待をこめ て寄ってみたが、結果はご想像どおり。とうとう 5連敗、あきらめの悪い私があきらめた。またし ばらく471号を走り、道の駅・奥飛騨温泉郷上 宝に寄った。ここはトイレ休憩のつもりだった が、無意識に物産展に入ってしまった。「やは りないか」。うまそうなトウモロコシがあったの で2本求めて店を出て、もやもやした気分のま ま国道471号に乗り松本を目指した。熱意とシ ツコサは紙一重だが、何事も努力すればなん とかなるものだとも思っている。

再び利賀村を訪れた朝、前に梨をいただい た宿の女将さんが手を振りながら宿に突然 やってきた。手には保冷バッグ。中を覗くと見 たこともないような採りたてのぷりぷり太った ミョウガがたつぷり、そして酢漬けにみそ漬け。 思わず女将さんに抱きつきたい気持ちになっ た。女将さんはちゃんと覚えていてくれていた。 義理人情に厚いこの女将さんは長崎の出身。

来年また来るときこの保冷バッグに何を入 れて返そうか。楽しみな宿題を抱えて利賀を 後にした。



リフォームのご相談

築30年、2DKのリフォームについて相談を受けて

季節風

のでやはり共感力と思いやりが必要です。 タリティ精神は備わっていないでしょう。創造力と感情労働や賃貸管理業もまた然 の心はAーにはない人間の能力です ないようなスキルを持つことが重要です。 役所や大企業の受付電話の録音テープ案内は、 処理や分析はAーで補えるかもしれませんが、 建物管理は概ねハード面の対応ですが、賃貸管理は住んでいる人への対応です 心理学やサービス業分野、 人件費が削減できる反面、 ホスピ

プ案内をした挙句に別の電話番号に架けてくれというものもあります

わせた方にとっては余計な時間がかかりじれったく感じます。中にはさんざんテー

人工知能が社会の中心になるともいわれています。そこで人工知能に仕事を奪われ 人工知能という言葉が独り歩きしているように思われます。人の仕事を奪うとか 人に共感する力、寄り添う力、思いやり

ます。はたしてこれらは良いサービスなのでしょうか。 ている反面、 消費者側に負担を強いています。

を道標にしたいと思います 仕事を残すのは銀、 招いている気がします ある人が言いました「企業において金を残すのは銅 人材を残すのは金」だと。この言葉



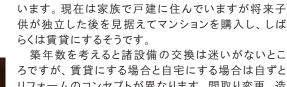
が出来ない、ネットが苦手という方も多いはずです。消費者側にやさしい社会になっ 企業競争と設備投資は必要ですが、 電話で数分話をすれば解決することが、メールでのやり取りは数十分を要します ームページに電話番号が記載されていないものも多く、ネット作業に誘導してい 効率を優先しすぎる結果、 まだまだパソコンやスマホ サービスの低下を

ベクエムハウスの









築年数を考えると諸設備の交換は迷いがないとこ ろですが、賃貸にする場合と自宅にする場合は自ずと リフォームのコンセプトが異なります。間取り変更、造 作、内装リフォームについては十分に検討しなければ なりません。

内装はいつでも比較的簡単に変えられますが、間 取りや造作変更は空室でなければ難しく、また費用も掛かり ます。

壁一面の色を変えるだけでも、ドアひとつ変えるだけでも部 屋の雰囲気が変わりますが、依頼者と十分に打合せを持ち 魅力的な賃貸物件に変え、且つご相談いただいた方が将来 安心して快適に暮らせるような部屋づくりの提案をしたいと思 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-

〒141-0021 品川区上大崎 3-10-44-401 tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381 http://bequemes.com/

編集後記

今年5月にベクエムハウスは6年目を迎え、宅建免許番号が2にな りました。応援していただいた皆さまに感謝!感謝!です。これからも かゆいところに手が届き、オーナーさまと入居者の方々に寄り添う賃 貸管理をモットーに精進してまいります。