ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.18

発行日
vol.18　2020年4月30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。若葉が生い茂る季節、ベクエムニュース18号です。引越しシーズンが過ぎて落ち着きをみせていますが、ここ数年は引越しする方が減少傾向です。やはり景気、所得の増加が見えないことが要因として挙げられますが、今年に限っては新型コロナの影響が大ではないでしょうか。

また、街によって人口増減の差が顕著になっています。マンション価格をみても都心部やその周辺では横ばいか値上がり傾向にありますが、神奈川や埼玉などの郊外ではここ数年価格は値下がりしている地域が多く見られます。

災害や不況のときでも賃貸関連ビジネスへの影響は比較的軽微といわれていますが、まだまだ先が読めない状況の中で、顧客のモチベーションの低下が懸念されます。しかしこういう時こそオーナー様に寄り添い、賃貸経営と資産運営についてじっくり話すことが大切と考えております。

業界最前線

サブスクリプション
（定額制・所有から利用へ）

洋服、ハンドバッグ、時計など身に着けるものや居酒屋の酒代など、毎月一定額を支払えば利用できるサブスクリプションサービスが流行りつつあります。

売る側としては消費者の囲い込みが出来、毎月の売り上げが見込めるというふたつのメリット、消費者側にとっては安価で毎日違ったファッションが楽しめたり、食べ物だけの代金で飲み放題というメリットがあります。車や別荘など、いわゆるぜいたく品に限らず、もはや洋服や時計など普段の生活に欠かせないものまでが共有の時代です。

バブル時代にリゾートマンションが人気を博しましたが、都心から便利な一部のエリアを除いて今やほとんど価格が付かず、これも所有から利用に移行したことが大きく影響し、リスクを回避する、無難に生活する、合理的に過ごす、責任を取りたくないという考えが主流になってきたことになります。

雑誌や新聞の定期購読、会員制クラブやホテル、リゾートマンションは古くから定着していますが、これらも進化してサブスクリプションやシェアリングエコノミー（空間や育児、家事などの情報を共有する）が普及していくでしょう。その他、衣類や装飾品に加えて自動車、会議室、音楽、ルームクリーニングなど多岐にわたっています。

住宅においてもこのシステムが普及する可能性はあります。住み心地、通勤、家族構成の変化などの理由で頭金や初期費用を支払わずに簡単に引越しができることは魅力です。また、キャッシュレス決済やネット契約なども引越し手続きを容易に済ませることができる要因になり、引越し手続きが簡素化されようとしています。

賃貸住宅も所有ではなく利用ですが、サブスクリプションサービスとの違いは、敷金や礼金、仲介手数料も必要なく、物件によってはフリーWi-Fi、家具付きなどもあり、ひとつの事業者がさまざまなエリアでワンルームからファミリータイプまで提供し、ユーザーが住宅を比較的自由に引越しができる便利さでしょう。

近年、事業者がオーナーから部屋を借上げ民泊、シェアハウス、家具付きマンションとして転貸するケースも増えています。空き家対策のひとつになり、今まで埋もれていた物件の流通促進にもつながる可能性も秘めていますが、これらは概ね賃貸住宅に限られ、分譲マンションでは管理規約があるため難しいです。

インターネットの普及がこれらのサービスを可能にしたわけですが、今後サブスクリプションサービスは新たな消費を発生させ、近い将来、住宅においても住まい選びの選択肢のひとつになるかもしれません。

トピックス　2020年4月民法改正

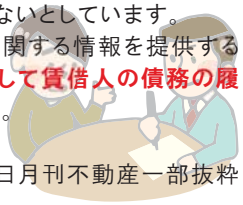
昨年もベクエムニュースで触れましたが、本年4月から改正民法が施行されました。改正の項目は200を超える広い範囲に及んでいます。不動産取引に関するものをいくつか紹介します。まず、売買契約における瑕疵担保（かしたんぽ）責任が**契約不適合責任**という名称に変更されました。契約不適合とは売買契約や請負契約の履行において、引き渡された売買の目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しない場合に、売主・請負人が買主・注文者に対して負うこととなる責任。債務不履行により生じる責任のひとつです。

また、改正前は隠れた瑕疵に限定されましたが、改正後の契約不適合責任は隠れたものであった場合に限定されないとなりました。要するに隠れている、隠れていないに関わらず責任があるということです。

次に**保証**については、個人保証の場合、極度額を設定しないと保証契約が無効となってしまいます。さらに、主たる債務の目的または態様が保証契約締結後に加重されたときであっても保証人の負担は加重されません。個人が賃貸借の保証人になる場合、一定の時点で主債務の債務を特定させるという元本確定に関する規定が設けられるため、更新後に賃料が増額された場合を想定した内容にすることが必要です。①保証人の財産について強制執行または担保権の実行が申し立てられたとき②保証人が破産手続開始の決定を受けたとき③賃借人または保証人が死亡したとき、この3つの時点で保証人の**債務の元本が確定**し、その後に生じた賃借人の債務は保証から外れることになりました。

保証人は賃借人と同様の責任を負いますが、保証人が賃貸借の債務不履行を知らなければ、遅延損害金が積み重なり、また賃貸借契約の終了を働きかける機会を失ってしまいます。そのため、賃借人から保証人に対する情報提供の制度が創設されました。また委託を受けて保証を行う個人保証において、賃借人の事業を行うための債務を保証対象とする場合には、賃借人は自ら財産の状況等の情報を提供しなければならないとしています。

賃貸人から保証人に対して履行状況に関する情報を提供する仕組みが設けられ、保証人は**賃貸人を通して賃借人の債務の履行状況を知る**ことができるようになりました。



※全日月刊不動産一部抜粋

メルカリで　家族の愛情　探す父／太古から　人類の敵　金と菌／とばっちり　風評被害　ビールにも／峠道　ピークを過ぎて　足軽し

Column　カウンターorテーブル

お店の人に勧められる席に座るのが客としてのマナー。ご注文は?と聞かれるまでオーダーしない、厨房を覗き込まない、これらも客としてのマナー。かくいう私はいつもカウンターに座る。

良い飲み屋5大原則…①タイミングよくビールが出てくる②客層が良い③味が良い④偉そうにしている常連客がいない⑤メニューにない注文への対応がフレキシブル。

続いて飲み屋店主の7箇条…①客の名前や職業、年齢を聞かない②その場にいない客の噂をしない③メニューは毎日直筆で書く④大酔っ払いは入店させない⑤たまには珍味をサービスする⑥しゃべりすぎない⑦清潔である。

飲み屋でカウンターとテーブル席どちらを選ぶ?ひとりの場合はカウンター、二人以上ではテーブル席が大半か。中にはテーブル席は通常4人掛けが多いため混み具合で決めるという気遣いのある方も。私の場合、ひとりは当然カウンター、二人も迷わずカウンター、3人の場合はメンバーや店の混み具合などで決め、4人以上の場合はやむを得ずテーブル席。

私がカウンターを好きな理由…①調理した人から直接手渡ししてもらえるため料理が冷めないし味も落ちない。②二人の場合、お互い同じ方向を向いているので料理の向き（上下）を気にしなくてすむ。③相手とぶつからずに思い切り足が組める。④料理人と話が出来て、食材や調理法、地元の話題などの情報が入手できる。⑤飲み相手の目線が気にならない。⑥お店の人に運ぶ手間をかけさせない⑦ひとりでも間が持てる。

テーブル席で二人向かい合って飲む場合、言葉を真正面から受け止め、意見がぶつかる感じがするが、同じ方向を向いていると会話がスムーズに流れとても心地よい。面接や上司との話もカウンターは無理でも、テーブル席で斜め横に座ると素直な意見がでるのではないだろうか。

通常、会議室のテーブルはコの字か四角か楕円形に並んでいる。向かい合うことのメリットは貴重な（反対）意見が出て、良い意味で議論がぶつかり合うこと。一方、私の推奨するカウンターミーティングは全員同じ方向を向いて座って会議をすること。目的がはっきりと見え意見が早々に一致して、有意義且つ効率的に進行できると思っている。

飲み屋と会議室は全く別のことのように思いがちだが同じ目的を持つ人間同士の集まりでもある。相手の意見を尊重しつつしっかりと自分の意見を述べる会議。一方、誰がいても何を話していようと無関係な立場でいられる快適な飲み屋。双方に共通するものは気配りとマナー、そして同席している人への尊敬の念。このふたつから必要なものが見え、グローバルな感覚が備わるような気がする。

季節風

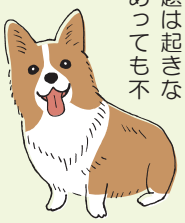
ゴールデンウイークと留守宅管理

長期休みには帰省する方や旅行に出かける方が多いと思います。その際に注意しなければならないことがいくつかあります。みなさまが一番に思い浮かべるのは防犯面でしょう。ペットを飼っている人はその世話またはペットホテルの手配。新聞の一時停止などあらかじめ手配しなければならないこともあります。個人的な経験としては観葉植物の水やりもとても気になります。ご近所への挨拶は迷うところです。長期外出の際はガスの元栓を閉め、コンセントもできるだけ外しておきましょう。

また、やってはいけないこともあります。普段何気なく行っているSNSの発信はできるだけ避けた方が良いと思います。特にリアルタイムの投稿は留守を宣伝しているようなものですので絶対に避けるべきでしょう。写真に背景や景色を写さなくてもその人がどこにいるのか特定されてしまいます。

二週間以上不在にする場合は給排水設備も気になります。建物は使用していない時間が長くなればなるほど傷みますので、親戚や家族、友人に頼んで水廻り（キッチン、洗面所、浴室等）に水を流してもらうことをお勧めします。その際に空気の入換えもお願いしましょう。季節にもよりますが、室内が高温になり過ぎて家具などが傷んでしまい、また、湿気が多くなってカビが生えてしまうこともあります。春のこの時期は比較的問題は起きないと思いますが、昨今の異常気象による突風や豪雨があっても不在だと被害や雨漏りに気付かず、さらには階下や隣の部屋にも被害を与えてしまうこともあります。

これらのことに留意し、コロナの終息と共に安心して帰省や旅行をお楽しみいただきたいと思います。



ベクエムハウスの家づくり　分譲マンションのリフォーム

賃貸マンションとは異なり分譲マンションは所有者が原則自由にリフォームできるところが魅力です。しかし、時に個性が強く出過ぎているお部屋を目にすることがあります。快適な暮らしのためと割り切れば良いのですが、将来売却する可能性がある場合は自分の好みだけでリノベーションするのは得策とはいえません。

2LDK、70㎡の部屋をリノベーション（設備も含めたスケルトンからの全面改装）する場合、700～1,000万円くらいかかるでしょう。また、リフォーム（内装と仕様の変更）の場合は300～400万円。しかしこの費用は将来の売却価格にはあまり反映されないのが実情で、仕様によってはマイナスになってしまうこともあります。近い将来売却する可能性が高い場合は、リフォームやリノベーションを慎重に行うことをお勧めします。

先日、2,800万円で中古マンションを購入し10年前に700万円かけてリフォームした物件を3,500万円で売れますかという相談を受けました。答えはNOです。一般ユーザーは同様の物件を2,800円で購入し、自分の好きなようにリフォームする物件を選ぶからです。快適に住むための自宅リフォームは投資ではないため、売買価格に反映されるということはあまり考えない方がよさそうです。

賃貸マンションと分譲マンション、それぞれにベストなリフォームは異なる点も多く存在します。

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

新型コロナの影響により今後賃料滞納や減額要望が発生する可能性がありますが、あらかじめ対応策を考えておき、貸主側にも借主側にもベストな方法をご提案したいと考えております。このベクエムニュースが皆様に届くころには収束され、終息に向かっていることを切に願います。