ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.19

発行日
vol.19　2020年7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。ベクエムニュース19号です。

2020東京オリンピック、ただ今開催中!がんばれニッポン!という見出しで始まりたかったのですが、このことばは来年にとっておきましょう。

不動産業界において、3月から5月にかけて移動が減り賃貸契約も減少しましたが、緊急事態宣言が解除されてからは少しずつ戻りつつあります。中古マンションの売買契約件数も減少しているようですが、その他、特に飲食業、宿泊業、アパレル、イベント業を中心に売り上げが激減しています。

厳しい状況の中で、飲食店スタッフがお弁当を売り、テイクアウトを行い、懸命に働いている姿を見かけて、思わず買ってしまう自分がいます。

有事の際に国には何を求めるか、何を期待するかも大事ですが、ひとりひとりが国、社会に対して何ができるかという視点も必要かと思います。

業界最前線

景気と不動産

衣食住の中で、あえて優先順位を付けるなら食→住→衣の順かと思います。さらにこの中にはもう一つの医も入るでしょう。

バブル崩壊、リーマンショック、新型コロナウイルスなど、経済が行き詰ったとき不動産関連で初めに影響が出るのが売買価格、事業用賃貸物件、最後に賃貸住宅の順といわれています。

事実、バブル崩壊時、土地、ビル、マンション価格が軒並み下落。大勢の不動産への個人投資家や企業が破産し、次第に店舗や事務所の賃料が値下がりをして中には3分の1というところもありました。その後賃貸住宅の家賃が都内平均おおむね25%下落。中には住宅でも賃料が半額にまで落ちたものもありました。

当時サブリース事業者は逆ザヤに陥り、オーナーに賃料減額要求をせざるを得ない状況で、要求をのまない、またはのめないオーナーは契約解除という結果が待っていました。当然、トラブルが発生し、裁判に発展してしまうケースも多々見受けられました。

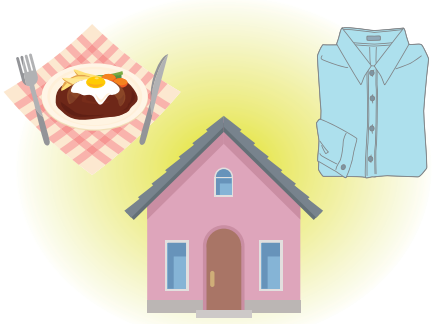
リーマンショックは、バブルほどの影響はありませんでしたが、上昇気味の賃料が下がり、建築中のビルやマンション工事が中断され、放置されたものが街中に点在。

コロナショックにおいては、自粛要請後はヒト、モノ、カネが動かず、不動産に関しては、土地や賃料下落といった問題は直ぐには発生していませんが、様々な業種の経営者が難しい中で、家賃減額を求めるテナントが発生しました。余裕のあるオーナーは減額に応じてくれますが、返済を抱えるオーナーは簡単に応じることはできないでしょう。また、給料が入らず自宅の家賃やローンを払えない個人も増えています。

努力すれば何でも解決出来ると言いますが、今回のケースだけは難しいようです。私たち管理会社にできることは、貸主、借主、保証人の要望を聞き、助け合い精神のもとに寄り添うことでしょう。それは貸主と借主は利害関係が同様のところも多々あるからです。

一方で金の相場が値上がりしています。1982年の取引開始から最高値を付けたようです。不動産よりスピーディーに換金出来るからでしょうか。

新たな文化や仕事も生まれていますが、ひとにとって大事であるコミュニケーションと共存共栄ができて元の生活に戻ることを願っています。



トピックス　戸建派?マンション派?

「住まいは安心して快適に過ごせるところでなければならない」これは弊社のモットーですが、人それぞれ快適感は異なりますので今回は一戸建と集合住宅を比較してみました。

一戸建のメリットはやはり独立性、隣家と壁が接していないため生活音が気にならず、スペースさえあれば家庭菜園も可能です。また、ペットも自由に飼え楽器演奏もできます。外装や外溝、室内も自由に修繕改築でき、管理費や修繕積立金がないなども利点です。反面デメリットとしては開口部が多いため戸締りに時間を要する、長期不在の際に防犯面で不安を感じる、外装工事等に多額の費用を要する、固定資産税が高額などです。

集合住宅のメリットは、戸締りが簡単で防犯面も比較的安心出来、鉄筋コンクリート造は暖房冷房効率が良く光熱費も抑えられます。損害保険や固定資産税が比較的安価などもメリットです。デメリットは管理費や修繕積立金の支払い、管理組合員への強制参加、隣人の生活音や騒音が気になる、共用部分の修繕がなかなか決められないなど。また、価値観や感性の異なる人が住んでいるため近隣とのトラブルが発生しやすく、ペット飼育や楽器使用において使用細則や管理規約に縛られます。また、高層階は地震や火災など災害の際に不安が残ります。

一般的にマイホームといえば一戸建を想像すると思いますが、集合住宅も立派なマイホーム。この選択は住む人の価値観と置かれた環境によって決まるものですが、家族が多い場合は一戸建、少人数の場合はマンションを選択する方が多いようです。

購入した場合の双方の共通点は、間取りや内装、仕様、設備などを自由に変えられる、資産価値上昇も期待できる、社会的信用度のアップなどです。

一戸建と集合住宅のメリットとデメリットは相反するところも多々ありますが、あなたは楽しい我が家にどちらを選びますか。

山登る　越えられかな？　越えられる！／お願いだ　床屋の料金　髪量で／うちの嫁　料理の天才？　いや天災！／スイカ食べ　花火を眺め　夏模様

Column　BENTO

3年前に放送されたNHKの朝ドラ「ひよっこ」は50年前の、純粋ですこし甘酸っぱい話。特に団塊の世代の方々にはたまらなく懐かしかったことでしょう。今から思えば決して裕福とは言えないが、夢と希望と活気があった時代。そのころの人たちは皆、貧しいなどと思っていなかった。愚痴も言わず、常に前を向いて生きていた。

放送場面にはなかったが、みなさんは「ひよっこ」時代の「日の丸弁当」をご存知だろうか。当時はお弁当の蓋を開けるとき、期待感は卵焼きと赤いウィンナーが入っていること。緊張感は、日の丸弁当だったら……。そして蓋を開けた瞬間、厳しい現実が……。

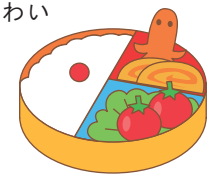
最近のお母さんは、手作りお弁当をインスタグラムなどでアップするらしい。自慢したいのか、それとも誰もほめてくれないからSNSで「いいね！」をもらうことで自分の労をねぎらっているのだろうか。いずれにしてもアピールして注目されたいという願望の現れでしょう。中には子供の好きな弁当というより「いいね！」をもらうためにお弁当を作っている人もいるとか。これを私はエゴ弁と勝手に呼んでいる。また、SNSを使い弁当づくりを仕事にしている人もいる。まさに、子供が食べたいお弁当とエゴ弁当、ビジネス弁当の壮絶な戦い。需要と供給のバランスが良いことを願うばかりである。最近の子供がなりたい職業に、ユーチュウバーやeスポーツ選手が多いという。インターネットやITに慣れている子供がお母さんの作ったSNS弁当の意味を理解し、思いやりを持っておいしく食べていることを願う。

前述した日の丸弁当とは、四角い銀色のアルミ製の弁当箱に白飯を目一杯詰めて、おかずは中央に大きめの梅干し一つ。その見た目が日の丸の旗のようだったから日の丸弁当という。これにはやや恥ずかしかった思い出がある方も多いはず。そのため当時は弁当箱の蓋でおかずを隠しながら食べる人もいた。中にはアルミの蓋が梅干しによって酸化して穴が開きそうな弁当箱もあったようだ。

最近はフランスなど海外でもお弁当ブームらしい。家庭で作って持っていくというより、日本スタイルのお弁当を買う人も増えていると聞く。

インドにはお弁当を自宅から仕事場に届けるだけの仕事がある。もちろんそのお弁当はカレー。出勤の際に持って出かければ良いのではと思うのだが、やはりでき立てを食べたい、食べさせたいのだろう。決して合理的とは言えないが、家族の愛情が伝わってくる話ではある。

今や「カラオケ」や「かわいい」と同じように世界の共通語「BENTO」の将来は明るい。



季節風

Keep Smiling

満開のさくらを見てもきれいと思えない。好きな音楽を聴く気にもなれない。見たい映画を見に行けない。この数か月、このようなセリフを幾度と耳にしました。

ひとはこころに余裕がないと生活を楽しむことができません。暮らしていくために最低限必要なものを求めるのは当然で、芸術などは不要不急なのかもしれませんが、このような時だからこそ、芸術や自然の美しさはひとのこころを豊かにするために必要ではないでしょうか。笑顔は人の免疫力を高め健康に良いといわれています。

私たちは普段、便利さや楽しさを気にせず暮らしていますが、非常時や有事の際には、見えなかったものが見え、気付かなかったものに気付く、ありがたさを実感します。

半年前から「三密」は悪といわれていますが、ひとはもともと密が大好きです。気の合う仲間との会話、大勢での応援、お祭り、エンターテインメント、肩が触れ合うところでの飲み会、握手やハグなど肌のふれあい。

また、密という漢字の多くは良い意味でも使われています。「親密」「綿密」「厳密」「精密」「緻密」など。

これから、少しだけ生活の形が変わったとしても、人の温もりと愛情、そしてふれあいを密にすることが出来るのが人間の強さだと信じています。

コロナでは自分の考えが正しいか試されているようにも思えます。やはり人も動物も植物も循環しながら共存共栄しているようです。

ベクエムハウスの家づくり

古い木造住宅

木造住宅の法定耐用年数は22年ですが、実際は30年40年、それ以上経過して使用されている建物もたくさん存在します。

昭和40年ごろに建築され、すでに50年以上が経過しているアパートがあります。今後大規模な地震や災害があった場合は倒壊する恐れがあり、また、台風で屋根が吹き飛び雨漏り等が発生する可能性もあり、今後住み続けるにはとても危険な建物となってしまいました。

事実、昨年秋の台風時には屋根の一部が吹き飛び雨漏りが発生しましたが、応急措置をしただけで全体の修繕は未だ完了していません。屋根の飛散によって近隣からも苦情が寄せられました。台風による被害は契約内容によっては保険の対象となりますが雨漏りは対象外ですので被害は実費負担となります。

また、一室が空き、改修工事を進めましたが、もはや内装だけでは貸せない状態です。そのため、現在は改修工事も入居者募集も中止しています。内装をきれいにし設備を交換しても、建物本体（基礎、柱等）の老朽化により危険だからです。

貸主は入居者に安心して住める安全な住宅を提供しなければなりませんが、今後それが不可能な状況です。また、昨今増えている強力な台風や地震に対し安全も保障できません。一方、借主（入居者）の方は安全な住宅を借りる対価として賃料を支払い借り受けています。

現状を確認し、建築士などの専門家とも相談を重ねた結果、危険回避のため解体するべきとの結論に至りました。

スクラップアンドビルドよりヨーロッパに見られるようなレトロフィット（耐震工事をして建物や文化を残す）という考え方に共感しますが、神社仏閣など文化財は例外として通常木造住宅の場合、また事業としての視点ではそれが困難な状態も存在します。

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

大半の花火大会が中止なったこともあり6月1日に全国160の花火会社が300箇所以上で5分間花火を打ち揚げました。医療関係者への感謝、上を向こう、疫病退散、慰霊、そしてCheer Up。人が集まることを防ぐため場所はシークレットでしたが、運よく見られた人もたくさんいるようです。