ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.21

発行日
vol.21　2021年1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。早いもので丑年も1ヶ月が過ぎようとしていますが、緊急事態宣言の中いかがお過ごしでしょうか。

経済との兼ね合いもありますが、様々な対策も功を奏していないように思われ、また、人々がコロナの恐怖に慣れてきたようにも感じます。この慣れが免疫や抗体、収束に結び付くのであれば良いのですが今しばらく我慢が続きます。皆さまご自愛ください。

医療従事者の皆さまにはただただ感謝ということばを申し上げます。マスコミによりますと、医療従事者やその家族に対して一部の人による誹謗中傷や差別があると聞きます。なぜそのような言動が起きるのか全く理解できませんが、世の中の淋しさを感じます。

さて、昨年の流行語は「三密」、漢字は「密」でした。密には元来、関係が深く親しい意味の言葉ですが、今年は笑顔の密になることを切に希望します。

業界最前線

商店街の再生とレトロフィット

全国的に街を再生するために様々な取り組みが行われています。その中で、四国の高松市の丸亀商店街では1階から3階を商業フロア、4階がレストランやコミュニティー施設、その上階を住居とする再開発ビルを造り、成功を収めています。これはコンパクトシティと言われており商店街の再開発は地域の活性化に繋がります。スーパーやコンビニ、医療や福祉、金融機関、役所など必要な施設を同じ建物に誘致することにより日常生活が完結でき、また高齢者が車に頼らずに豊かな生活を営むことも実現できます。

ただし、丸亀商店街のプロジェクトはインフラ整備が整っている市の中心部だから成功したものであり、郊外の商店街は別の方法を考えなくてはなりません。東京都内、特に23区内の商店街のほとんどはコンパクトシティ型商店街に再生できる可能性を秘めていますが、再生は地域の歴史、風土、住民の価値観を総合的に判断した計画が求められます。加えて再開発にかけるスタッフの情熱と地元愛も必要でしょう。

先日、群馬県桐生市の再生計画がテレビ放送されていました。店主、職種ごとに様々な意見や要望がありました。これは商店街の再生というより地方再生の形です。発起人やプロジェクトリーダーは意見をまとめ個々のお店だけでなく街全体に活気を取り戻す施策を打ち出さなければなりません。店主の皆さんが口をそろえて訴えていたのは、地元の人だけではなく、他の地域からも人が集まる街にしたいということでした。やはり地元の人だけに頼るのは限界があり、一過性に終わってしまうという危機感を持っているようです。しかし、商店街はそこに住む人を第一に考えて計画しなければ成功しないことも事実です。

映画やアニメ、ドラマで人気を集め盛り上がるケースもありますが、ご当地グルメで知名度を上げ、観光客を誘致している街が一番多いでしょう。食べ物は老若男女問わず興味があり良い方法のようです。

都会の再開発と異なり、地方の商店街はショッピングセンターとの競争になりますが共存していく必要もあります。大切なことは他にはない魅力を出してこそ人が訪れるということです。100年先を見据えた街の再生が今求められています。

レトロフィットとは耐震工事はするが、外観等に文化を残すヨーロッパのような街並みのことをいいます。日本では長野の松本、岐阜の高山、岡山の倉敷、埼玉の川越、栃木の栃木市などがあります。これらの街は歴史を大切にし、永年かけて築いてきた古き良きものがそこかしこにあります。

やはり、魅力ある再生は地域が一体となって、価値を共有し永く育んでいくものでしょう。

トピックス　シェア店舗

シェアオフィスが登場してから数年経ちますが、最近、美容室や各種サロンなども一人で出店したい人が増えており、弊社にも多くの問合せが入ります。この個人店舗とはマンションの小さな一室を借り完全予約制で営業を行うことで、路面店より家賃や保証金も低く抑えられます。

通常、店舗を借りて美容室やエステサロン、ネイルサロンを行う場合、最低でも家賃は15万円～20万円でしょう。諸設備にも多額の費用がかかります。

家賃は固定経費の中で人件費に次いで2番目です。そんな中、大きなスペースをブースごとに個人に貸し出すシェア店舗も現れています。多額の契約金や設備投資が必要なく、低家賃も可能ですので個人事業主にとっては魅力的といえます。

シェア店舗はそれぞれの専門家の集まりで、ひとつの店舗の中に美容室、各種サロンなど個人事業主が入ります。事業者にとってはお客様の囲い込みができ、お客様にとっては一回の外出で様々なサービスを受けられるメリットがあります。飲食店においても、一時期流行った屋台村やショッピングセンターのフードコートが変化してマルシェのようなスタイルも増えていくでしょう。

美容室や各種サロンに限らず、コロナによって事業主は多大な影響を受け家賃の支払いに苦慮していますが、この難局を乗り越えた後はスモール店舗やシェア店舗が普及していくと思われます。

家籠り　それでもやっぱり　お正月／倍返し　半沢直樹と　不動産／アマビエを　海女冷えかと　聞いた父／コビッドに　千倍返し　まだ足りぬ

Column　真鶴の干物や

東名高速都築インターから、海老名サービスエリアを横目に小田原厚木道路へ入る。ここは東名高速と異なり制限速度が70キロに落ちるのでスピードには注意しなければならない。

この日は天候に恵まれ、富士山を右手に見ながらスピードメーターを気にしながら愛車を走らせる。荻窪ICを過ぎ、真正面に太平洋が見えたころ急に混みだしノロノロ運転。やはり好天とGO-TO-TRAVELは渋滞を招いていた。

旧道に入ってからは大した混雑もなく、右手に山、左手には海のS字急カーブがしばらく続く。お昼に差し掛かったところでそば屋の看板が目に入った。「松本」という店名と趣のある店構え。カウンター4席とテーブル席ふたつの、こじんまりした店内でご主人ひとりと女将さんの二人で店を切り盛り。営業時間は11時30分～13時30分とか、売り切れ次第閉店、大人数のお客様はお断りの文字。

20分ほど待たされやっとカウンター席に座れた。あいもり天を注文。あいもりとはそば半分とうどん半分の盛り。

注文してからさらに20分ほどして口にできた。美味しい。待っただけの甲斐はあった。壁に何やら説明書きがある。横浜・川崎・湘南ミシュランに27店が選ばれ、この店も登録さている。「私は鼻が利く」と自画自賛し思わず顔がほころんでいた。店を出る時、女将さんがわざわざ外まで送ってくれて「気をつけて!」のひと言がまたうれしい。

真鶴に向かって旧道740号をしばらく走る。真鶴港は魚料理の店、干物の店、旅館が軒を連ね、買い物客らが大勢歩いていた、なぜか港は静まり返っている。どうやら今日は漁が休みのようだ。

数年前にも来たことがある真鶴港の干物や。ご主人がニコニコ手招きしてくれている。ここも奥様と二人で店を仕切っている様子。いくつかの店に立ち寄り、アジの干物、塩辛、イワシ、イカの一夜干し、サバの酒干しなどを買ったが、どのお店の女将さんも帰る際には「気をつけて」の言葉。真鶴の暖かい言葉に、気持ちよく買い物ができた。

湘南の海、小田原の街を眺めながら帰路につく。背中に浴びる夕暮れの日差しがまだ暖かかった。

季節風

ペットと入居者条件

賃貸マンションには賃料や敷金等に加えて、入居者条件があります。早期成約には家賃等の募集条件が一番ですが、入居者条件もまた重要な項目です。具体的には年齢、性別、子供、SOHO、楽器、ルームシェア、ペットの可否ですが、前記の年齢や性別、子供の有無で区別するのは難しいと思われます。

そして現在、日本においてペットは子供の数より多いといわれていますが、ペット可の物件はまだ少なく供給物件の五%程度。理由は様々ですが、ペットに関する誤った情報もあるようです。動物で怖い思いをした人のトラウマやペットアレルギーの人もいるでしょう。鳴き声や臭いの心配、管理や対応が難しいことや、ルールやマナーを守らない買主も多いと思います。ペット不可だったマンションを今さら可にできないケースもあります。

分譲マンションの場合、管理組合の理事会で決定しますが、多種多様な意見があり、組合員の価値観もそれぞれ異なり、資産価値が下がってしまうと考える人も多いようです。

貸す側の一番の懸念材料は将来のトラブル発生の予測ですが、メリットとしては希少価値のため割高で貸せる、退室時の修繕費を徴収しやすいなどで、逆に退室時に高額の修繕費がかかるという不安もありますが、むしろペットによる破損汚損は修繕費を請求する理由にはなります。

ペット先進国においては、コロナ禍の外出自粛制限の中、人間だけでは外出不可、ペットの散歩であれば外出できると聞きます。ペットは家族という考え方が永い歴史の中で根付いているのでしょう。

ペットに限らず入居者条件は常識や噂だけに囚われないことが重要と思います。賃貸マンション経営は事業です。実情にあった募集方法と運営が望ましいと考えます。

ベクエムハウスの家づくり

古いアパート、修繕か建て替えか

アパートを建て替えるか大規模修繕かの相談を受けています。

築年数が経過したアパートは迷うところです。まず費用を比較してみると、ワンルーム12戸程度の大規模修繕の場合、500～1,000万円。

建て替えの場合は4,000万円程度要するでしょう。建て替えの場合、その他の費用としては、入居者立退き費用、その他申請に係る諸費用、設計料があり、また、建て替え中の家賃収入もありません。

しかし、長期的に考えてみれば建替えのメリットは、間取や設備、仕様を競争力のある部屋に変えられて、従来と同じ広さの部屋でも賃料アップが見込め、また、相続対策にもなります。

大規模修繕の場合は、一時的に入居率が上がっても、そもそも建物自体の耐震が気になります。見方によっては建て替えを先送りしているともいえます。

大規模修繕と建て替えは単純に比較できませんが、アパートを所有運営する目的を明確にして判断することが望ましいでしょう。

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
https://bequemes.com/

BEQUEMES HAUS marnie

編集後記

箱根駅伝は母校が久しぶりに参戦ということもあり応援に力が入りました。それから、届いた年賀状の相手を想いながら、のんびり寝正月で終わりました。