ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.24

発行日
vol.24　2021年10月26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。澄みわたる秋の空気が心地よいこの頃、いかがお過ごしでしょうか。ベクエムニュース24号です。

まだ在宅勤務の方も多いと思われますが、これからもずっと続く場合は引越しを検討される方が増えるでしょう。一部をテレワーク用に供している自宅を売却する際、居住用財産譲渡の特例（3,000万円）の適用を受けられるかが気になりますが、基本的に居住に使用している部分が全体の90％以上であれば特例が適用されます。

テレワーク用の部屋として使っていても勤務先からの給与所得だけであれば居住用財産として含まれますが、別の事業で収入を得るなどした場合は居住用以外とみなされる可能性もあります。いずれにしてもテレワークスペースが全体の10％未満であれば全てを自宅（居住用財産）とみなされるようです。

業界最前線

オーナーが管理会社を選ぶ時代

大手だから、管理戸数が多いからといって管理サービスが良いわけではなく、大切なことは管理戸数と社員との比率、それに管理体制です。

管理戸数に比例して社員も増え、それぞれ担当者の能力の差が業務に大きな影響を与えます。マニュアルを作成し社員教育を徹底すればある程度はその差を縮めることが出来ますが、業務の適性度と能力の違いはやはり避けられないところです。その点、少数精鋭であれば個々の差が少なく全員が同じモチベーションを保つことも出来ます。

オーナー様が管理会社に求める要素は①客付け力②物件に競争力を持たせる提案力③トラブルやクレーム・工事などに対するスピーディかつフレキシブルな対応④報告・連絡・相談かと思いますが、賃貸管理業務を依頼する一番の理由は入居者対応を苦に思っていることでしょう。また、対応する際のオーナー様と入居者に対する誠実さも管理会社にとって最も重要です。

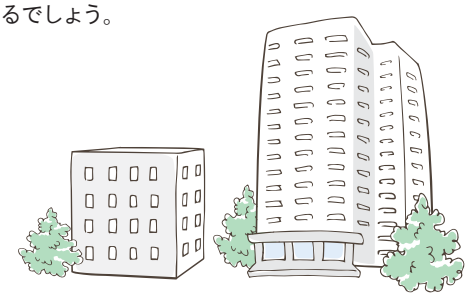
管理会社の主たる業務は①入居者募集②審査③契約④更新⑤解約関係⑥リフォームとリノベーション⑦入居者からの要望とクレーム対応⑧建物維持管理です。

これらの業務を自社ですべて対応・処理する会社と基本的にメインの業務以外をアウトソーシングする会社に分かれます。

管理を大手に依頼した場合、オーナー様は業務毎の担当者と別々に話を進めなければならず、また、全体を把握している責任者がいないため様々なことを誰に相談して良いかわからないことも生じてきます。いわゆる縦割り業務のデメリットです。その点、中小の管理会社は物件ごとに担当者を決めることが多いため、担当者はもちろんのこと会社全体で物件状況を把握しているので、常にオーナー様の要望や不安を伺って適正な提案が出来ます。

建物の規模にあった管理会社に依頼することで効率の良い経営が出来、当然入居率も良くなります。さらに、住宅は生き物ですのでやはり愛着をもつことも大切であり、オーナー様と二人三脚で、入居者が長期間住みたいと思う管理業務を行うことが管理会社の役割と自負しています。

近年、普通借家契約と定期借家契約、国のガイドラインと東京ルール、保証会社、民法の改正など、賃貸借契約における業務は複雑化しており、また、オーナー様を欺き入居審査をすり抜けようとするアリバイ会社も出現していますので、これから競争が激しくなる賃貸業界も想定し、現在自主管理されているオーナー様は管理委託を考えることが必要になるでしょう。



トピックス　引越し後にわかること

ベクエムニュース14号で物件選びと内見時のチェックポイントを述べましたが、内見時には確認出来ないこと、入居して初めてわかることもあります。

弊社では物件の魅力や問題点を確認するため、アンケートとして入退去する人に対して可能な限り理由を聞くようにしています。そして改善策を施せるかどうかを考えます。

先日、弊社の管理物件に入居された方に引越しの理由を聞いたところ、穏やかに過ごしているにもかかわらず階下の人から「足音や生活音がうるさい」と何度も言われ、安心して住めないから引越しを考えたとのことでした。入居して1年経たずに引越しなければならないという気の毒な話です。更にその前は1階に住み上階の足音がうるさ過ぎるので2階に引っ越したとのこと、隣人に恵まれなかった不運が2度も続いたそうです。

木造や軽量鉄骨のアパートの場合は上下階や隣室の騒音はある程度許容しなければなりませんが、マンションなど堅固な建物で普通に歩く足音やドアの開け締めまで響いてくるとなれば構造上に問題がある可能性もあります。

共同住宅は床と壁を隔てて隣家があり、また、音に対して異常に神経質な人もいますが、今回入居されたのは戸建ですので騒音のトラブルはない筈です。しかし、戸建といえども郊外や地方と比べ都会では家が隣接していますので100％安心とはいえません。

入居者からのクレームの中で管理会社にとって一番対応が難しいのが騒音の問題です。音が異常に大きいのか、隣人が神経質すぎるのか不明なケースが多々あります。近年、お互い様精神に欠けている人も多いようです。共同住宅は様々な職業や価値観をもつ人たちの生活の場です。マナーとモラルを第一に考え、気配りと思いやりが必要です。

住まいは希望の設備、仕様が整っているだけでは十分ではなく、安心して暮らせる場所でなければならないと思っています。

寝返りで　危うく妻に　腕まくら　／　月をみる　秋の夜長に　星数え　／　私生活　満たされぬ人　SNS　／　毎日が　ハロウィンのよう　ママの顔

ESSAY　三箸と百箸

数年前、ある雑誌の蕎麦行脚というコラムを毎週読んで、気になった店にはいくつか足を運んだ。遠くは、秋田県西馬音内の冷かけそば、福島県柳津の水そば、長野県の黒沢など、どの店も美味しかった。

都内でもいくつか試してみた中で恵比寿にあるSという有名なそば屋では、盛り方が少ないということは承知していたので初めからもり蕎麦二枚を注文。しばらくすると小さな笊にもられた蕎麦が二枚置かれたが、なんと三箸で一枚完食、計六箸で私の昼食が終了してしまった。全く腹の足しにならず小さな子でも満足しない量。もやもやした気分が治まらず有名なそば屋を後にして、そのままマクドナルドに入っていた。ちなみに値段は二枚で2,000円也。あのそば屋、まだあるだろうか。

最近の話。目黒にあるY店の傍は何度も通っているので存在は知っていた。昼をすこし回ったころ店に向かった。店内は満席で外にも数人が並んでいる。10分ほど待ちテーブルに案内された。普通のそば屋ならもり蕎麦一枚では到底足りないことはわかっているので大盛りか二枚注文するが、初めて入った店なので実際の量がわからない。スタッフに注文を聞かれ、普通もり蕎麦を注文した。

数分して運ばれてきたもり蕎麦に驚く!!富士山のように盛られたそれは一般的なもり蕎麦三枚～四枚分あり、麺は細麺で艶のある更科色、つゆもまずまずの濃さ。蕎麦にワサビとネギを乗せて半分つゆにつけて一気にすする。白い蕎麦の香りとのど越しのよさは抜群だったが食べても食べても蕎麦の山は低くならない。三分の二ほど食べたころには完食をあきらめて残そうかと考えたが、それもまた忍びなく申し訳ない。生たまごを追加注文し味を変えやっとの思いで食べきった。その日は夜になってもお腹が空かなかったことは言うまでもない。

食べている最中、この店で中盛りや大盛りを食べる人がいるのだろうかと思っていたら、中盛り一枚!大盛り一枚!と、スタッフの声が飛び交っていた。ちなみに普通もり蕎麦580円也。

今までで一番盛りの多い普通もり蕎麦。次に行く時は、普通もり蕎麦麺少な目、と注文することにした。

・・・・・・

翌週、再び立ち寄ってもり蕎麦少な目を注文した。私と同じタイミングでアクリル板越しの向かいに座った30代のサラリーマン風の人は何のためらいもなく大盛りを注文し、先に食べ始めた私より先に食べ終えてしまった。やはり、人の胃袋は平等にできてはいないようだ。

季節風

標準設備と人気の設備

人気の設備は共同住宅と一戸建で共通するものと異なるものがあります。

近年の住宅は付帯設備が充実しており、特に賃貸住宅は他との差別化を図るため分譲住宅以上に設備競争が激しく、共用設備のオートロック、宅配ボックスは当たり前、専用設備のエアコンや温水洗浄便座、追炊きも同様です。

アットホームの統計によると、お金をかけてでも付けたい設備ではマンションの場合「浴室暖房乾燥機」、一戸建では「複層ガラス」が一位です。浴室暖房乾燥機は共稼ぎが多い昨今、外出時も雨天時も花粉の季節も洗濯物を干せることに加えて浴室の乾燥も早いのでカビの発生を防げる、ヒートショック防止にもなるなどのメリットがあるため、最近では付帯設備となっている物件も増えています。

一戸建てはマンションよりも気密性が低く窓から受ける外気の影響が大きいため複層ガラスが必要とのことです。

その他の人気設備は掃除が楽なキッチンパネルや室内物干し、24時間ゴミが出せるマンションを希望する方も増えていますがこれも共稼ぎの影響でしょうか。食洗器、床暖房も上位ですが家族構成やライフスタイルによって欲しい設備が異なるようです。

供給する側は、エリアによって間取りを決め消費者のニーズも踏まえ、加えて入居者層を想定して標準付帯設備を考えなければなりません。

ベクエムハウスの家づくり

老朽化したアパート

弊社が管理している物件ではないのですが、一度見てほしいと知人から依頼があったため、築35年の2階建、40㎡2DK、6世帯の木造アパートを見る機会を得ました。その物件は、郵便受けは新築当時のままで錆がひどくネームプレートもない状態。階段は一度くらい塗装したように見えましたが、今は塗装が剥がれ一部に腐食も見られ、危険にも思える状態。敷地内には入居者の私物が散々。室内の状況は外観を見れば想像がつきます。

現在は幸いにも満室とのことですが、この状態では空室が出ても借りる人はいないだろうと思い聞いたところ、やはり不動産会社はなかなか入居者を紹介してくれなかったとのことでした。

もし弊社で管理するとなれば、防水点検、小修繕、外装等大規模修繕、諸設備確認、郵便受け交換等、様々な工事を提案しなければなりません。また、損害保険に加入しているかどうかもとても心配です。

さらにその物件は、入居者ときちんとした契約もしておらず、更新料ももらっていないとのこと。賃貸経営における負のスパイラルに陥っているのです。この状態を放置して競争力を付けるには家賃を下げるしか方法がなく、スラム化も懸念されます。

このアパートを維持していく場合は数百万円の改修工事が必要でしょう。その支出が難しければ、売却という選択も考えなくてはなりません。

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

最近、アドレスホッパー（一か所に定住せず転々と住まいを移して暮らす人）が増えているそうです。リモートワークは日本中どこに居ても仕事ができますが、コロナ禍での新たなライフスタイルでしょうか。