ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.25

発行日
vol.25　2022年1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

寅年が始まりはや一ヶ月が過ぎようとしています。みなさまこんにちは！ベクエムニュース25号です。

CO_2削減が世界の目標となっていますが、建築業界では木造建築の高層化が注目されています。コンクリート造より工期が短くコストも2割程度削減でき、建築時のCO_2削減にもつながるため温暖化対策に貢献できるそうです。断熱効果や防災効果もコンクリート造とほぼ変わらないとのこと。

ちなみに2017年にカナダで高さ53m、ノルウェーでは85mの木造の高層建築が完成しています。

木造高層建築は日本での実績が少ないためピンと来ない方も多いと思われますが、2023年に日本橋において国内最大最高（17階建、高さ70m）の建築計画があります。これは木造ハイブリッド建築といわれ、北海道に保有する森林のものを積極的に活用し建築資材の自給自足、森林資源と地域経済の持続可能な好循環の実現を目指すようです。

日本人は元々木と共に生活をしてきたため木造の建物に愛着を感じていると思いますが、身体にも環境にも優しい木造高層の建物が増えていくのではないかと思います。

弊社は今年も木の温もりのように皆さまに寄り添いながら歩いてまいります。

業界最前線

住まい方の変化

新築マンションの供給が少ないため中古区分マンションの需要が高まっていますが、2年前より中古物件も減少しています。売却のタイミングをうかがっている人が多いことが原因かと思われます。また、コロナ禍で生活困窮者が増えている一方カネ余りでの購入者が増えたことも理由のひとつです。高級腕時計や自家用車も売れ行きが好調と聞きます。

コロナ禍では不動産市況にも変化が見られましたが売買価格や賃料に大きな変化はなくむしろ都心においては上昇傾向がみられます。コロナ禍そしてオリンピック後は不動産価格が下がるのではと予想していた人も多く見られましたが実際と異なったようです。

これからどこに住むかを考えている人も多いでしょう。都会で高額な家賃を払って住む人、都会に通う交通費が嵩んでも住宅費を抑え自然と触れ合い、趣味や農業など副収入を得る人など様々な生き方が出来るでしょう。

地方では移住者に補助金を出しているところも増えており、低賃料で家を貸したり、安価で売買物件を提供している自治体もあります。ふるさと納税が普及してきましたが、移住者を歓迎するこれらの対策も地域の活性化と税収の確保が目的で移住者の需要と自治体の供給とがマッチすれば素晴らしい取り組みといえます。これからは自分らしく暮らすことが大切です。

今までは都会に住み、週末に地方や行楽地に出かける生活が一般的でしたが、地方に住み週末に東京など大都会に遊びに行く生活をする人も多くなるかもしれません。そうなると東京の不動産事情にも影響が出ます。現在、都心では白金、三田、麻布台等で再開発が進められていますが、これら高層マンションにみられる人気がどう推移するかにも注視したいと思います。

片道2時間以上かかる実家から都内の学校や職場に通う人がいます。費用を比べてみると交通費が都内のアパート代と変わらないケースもありますが、都内で一人暮らしをする場合は家賃以外に光熱費、飲食代、生活費が別途かかりますので実家暮らしのほうがやや経費が抑えられ、学生の場合はさらに交通費学割があるためその差は大きくなります。

高齢者が地方に住む場合は必須の条件があります。まず買い物が便利なこと、役所に行き易いこと、医療機関が比較的近くにあること、地域のサポートがあること、駅まで徒歩圏内で空港も近いに越したことはありません。その点郊外や地方都市のコンパクトシティは魅力的といえます。

トピックス　特定空き家

空き家の増加に歯止めがかからない中、国土交通省は「特定空き家等に対する措置に関するガイドライン」を改正し、市町村のより積極的な活動を推進しています。

特定空き家の定義は、①そのまま放置すれば倒壊などにより保安上危険となるおそれのある状態、②放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態、③著しく景観を損なっている状態、④周辺の生活環境を守るために放置すべきでない状態の4つのケース。

庭木が生い茂り道路にはみ出している、屋根のアンテナが隣家に倒れ込みむなど、管理不全の兆候が複数認められる場合、財産管理人選任が行われることもあり、財産管理制度の活用についても所有者不明などの場合では市町村が特定空き家の申し立てが認められ行政代執行を行う可能性があります。

管理状況、使用状況から構造上住宅と認められない場合は住宅に該当しないため、特定空き家等であるかに関わらず住宅用地として受けられる税制の優遇措置の対象外となります。

20年以上前ですが、倒壊のおそれがある擁壁やブロックについて役所に相談に行ったところ、民事のことには介入できないと取り合ってくれず、いわゆるたらい回しを経験しました。しかし今は環境を良くし危険を防止することに行政が積極的に力をいれています。

市町村が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家に対して必要な措置を講じ、また、固定資産税など税収の適正な確保の観点から空き家やその敷地をいち早く市場に流通させたい考えもあります。

これから特措法の協議会では市町村だけでなく宅地建物取引士をはじめとする専門家の意見や適正な流通という観念から宅建業者にも役割が求められるでしょう。

お年玉　あげた子供に　睨まれる／ボーナスで　買ったはずだよ　家族愛／愛妻の　おせち料理で　腹こわす／黙食で　社会貢献　カニ食べる

ESSAY　OKINAWA

沖縄を旅すると私の昼食は必ず沖縄そば。ひと口に沖縄そばといってもその種類は多種多様。ソーキそばがよく知られているが、実は沖縄本島の南部、中部、北部によって味が異なり南部は薄味で北部へ行くほど濃い傾向。お店によって出汁も鶏ガラベース、とんこつベース、ミックス、かつお昆布など様々。また、麺も中太麺、細麺、平打ち麺などがある。

他に石垣島などで食べられる八重山そばというのもあるが、これは沖縄そばとは一線を画しスープは澄んでいて、味もさっぱり系、麺は沖縄そばより細く黄色い。

東京でも沖縄そばを出すお店はたくさんあるが、合格点を出せる店が少ないのが現実。しかし、飯田橋にあるSという沖縄料理店は安くて旨い。私の一番のお勧めは煮込みそばだが、もちろん定食も豊富で気さくな女将さんも頼もしい。

以前、本島中部の名護にある名の知れた沖縄そば屋を目指したとき、街道沿いで女子高生がアイスクリーム（ビッグアイス）を売っていた。土砂降りの雨の中で学生が健気にアルバイトをしている姿を見て思わず車を止めてしまった。沖縄にはBLUE SEALというアイスクリームが昔から有名だが、個人的には中北部の高校生アイスの大ファン。大きめのスプーンでカップに盛られたそれは昔のアイスクリンのような素朴な味。中部以北に行かれる際はビッグアイスを是非試していただきたい。

さらに最北端の辺戸岬を目指し山道を走っているとき道の真ん中に何かいる。目を凝らしてみてみるとそれは飛べない鳥、天然記念物ヤンバルクイナだった。飛ぶことは出来ないがウサイン・ボルトのように時速40キロで走れる強者。地元の人でも滅多に見られないという。静かに一歩一歩足を運び30メートルくらいまで近づくと一瞬で深い山の中へ消えて行ってしまった。

沖縄で一番うまいそば店はと聞かれると答えに迷うが、強いて言えば地元の人に案内された浦添市にある店が一番だと思っている。しかし残念ながらその店名は思い出せない。

南部、中部、北部を問わず沖縄本島の街道を走っているとラーメン、うどん、蕎麦の店があまりないことに気付く。それは沖縄の人が地元の料理をこよなく愛している証だろうか。

季節風

火災保険と賠償責任保険

ここ数年、損害保険料が値上がりしています。災害や事故が増えているため当然といえば当然ですが5年間の地震付火災保険の場合で約15％の上昇。

火災保険は期間1年、3年、5年の保険がありますが、総額の保険料と料率アップを想定した場合は長期に加入したほうがお得です。保険料は建物本体や家財の価格で決まりますが上下30％まで調整が可能です。

賃貸マンションの場合、オーナーさまが同じ建物に住んでいるかどうかでも付帯する特約が変わり、また水災の加入は建物の立地条件によって判断することが大切です。

給排水管や設備の故障などによる水漏れは保険の対象となりますが、雨漏りは対象外ですので、外装や防水を定期的に点検し修繕することが重要です。

自分のところは大丈夫だろうと考えている方もいると思いますが、現在加入している損害保険の内容を再確認し、内容によっては見直しすることをお勧めいたします。

第三者に対する賠償責任保険も賃貸経営には必須の保険です。これは区分マンションを所有し貸している場合も同様です。

テナント総合保険では事故が多い職種（スナックやバーなど）は引受できないというケースも出てきており、保険会社もデータを基にさまざまなことを想定しながら身を守る様子がうかがえます。

ベクエムハウスの家づくり

寒さ対策 一年で一番寒い時期

二重サッシは結露防止、断熱効果、防音効果があるため欧州の住宅では当然のように設置されていますが、日本ではまだそれほど普及していないのが実状です。

冬には外気と接するドアや窓の部分が冷やされるのが原因で室内の温度が下がり、窓の多い建物はさらにその影響を受けます。

費用を考えると比較的温暖な地域では二重サッシの設置を迷うところですが、都会や寒冷地では必要ではないでしょうか。

ペアガラスも二重サッシよりやや劣りますが同様の効果が得られます。双方とも光熱費が抑えられるメリットがありエコの観点からみても魅力的です。

従前に比べて夏がより暑く、冬がより寒いように感じます。冬はエアコン以外にコタツや床暖房、ストーブや電気カーペットなどで対応でき、また厚着をすることもできますが、夏の暑さ対策はエアコンと扇風機だけです。最近、壁や屋上を緑化している建物も見受けますが、一般住宅やマンションではあまり見られません。クーラーやエアコン以外の暑さ対策はないものかと思案してしまいます。

二重サッシはほとんどの住宅で後付けが可能ですので一度検討されてみてはいかがでしょうか。

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

2月3日は節分ですが、最近「福は内、鬼は外」という掛け声をあまり聞かなくなりました。そして以前は関東ではあまり見かけなかった「恵方巻」を毎年食べるようになっています。ちなみに今年の恵方は「北北西やや北」だそうです。鰯と柊も忘れずに