ベクエム ニュース
BEQUEMES NEWS

VOl.29

発行日
vol.29　2023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

皆さまこんにちはベクエムニュース29号です。卯年も早一ヶ月が過ぎようとしています。2月は節分にバレンタイン、3月は桃の節句にホワイトデー、日本の伝統行事と輸入したイベントが交互にやってきます。ちなみに毎年変わる恵方ですが今年2月3日（金）は南南東のやや南だそうです。

昨年秋ごろから街や飲食店に活気が戻り、観光地も賑わいを見せ始めています。また、物価や公共料金が上昇し、その流れで所得も上がれば申し分ないのですが、それはもう少し先になるのでしょうか。

賃貸業界においてもコロナの影響が続き、引っ越しをする人が減少傾向にありましたが、昨年秋ごろから動きが活発になっています。しかし、人気のある物件とない物件の2極化が進んでいる現象を踏まえ、弊社は管理物件に競争力を付ける提案をしてまいります。

まもなく引っ越しシーズンに入りますが、今年はテレワークに加え出勤に対する企業のコロナ対応、郊外居住希望者等の影響がどのように表れるかに注目しています。

業界最前線

マンションの建替え

マンションの法定耐用年数は47年ですが、実際にはそれを超えているものも多く存在しています。法定耐用年数がマンションの寿命ということではなく、メンテナンス（日常管理と大規模修繕等の有無等）によって大きく耐用年数（寿命）が変わります。

国土交通省は2013年に、実際に取り壊されたマンションの平均寿命は68年と発表しています。その中で取り壊した後に建替えられたものは平均33年。

一方できちんとメンテナンスを行っている場合、100年以上の耐久性を備えているマンションもあります。また、築40年を超えるマンションは2020年末の段階で103万戸、2040年には405万戸まで膨らむといわれています。そこで地震の多い日本では老朽化マンションが増えることは危険という考え方から、マンション建替えに必要な区分所有者の賛成を5分の4から4分の3に引き下げられ、建替えの壁が低くなりました。

昭和56年に建築基準法が変わり、その後マンションは新耐震か旧耐震かに分けられその価値を判断することも多くなり、売買価格にも大きく影響しています。旧耐震の場合、耐震補強するか建替えるかの判断は費用対効果によります。建替えた場合、戸数が増減する場合がありますのでこれも判断を左右する要因でしょう。管理組合の積立金も重要な要素で、建替えどころか大規模修繕さえできないマンションも存在しています。

管理組合で建替えを決めてから、プランニング、解体、設計、建築費や引っ越し費用等の算出、全世帯の移転、建替え後の竣工までには、世帯数にもよりますが通常3年から5年の期間を要します。

また、所有者と居住者には金銭的負担だけでなく精神的負担もかかります。マンション、特にファミリータイプには様々な方が住んでいます。高齢者にとっては引越しが重労働であり、建替えには2度の引越しが必要なため消極的な人が多くいます。中には金銭的理由やストレス回避のため建替えのタイミングでデベロッパーに買い取ってもらい移転するする人もいるでしょう。近い将来売却を考えている方や貸すことを考えている方がずっと住み続ける方と意見が異なることもあります。また、管理組合員の考えも多種多様で、組合員全員の意見をまとめるのは一苦労です。

専有部分は各所有者が間取りや仕様、設備を決めるのですが、共用部分については考え方が分かれます。外観やエントランスはマンションの価値に大きく影響します。

マンションの建替え計画には、費用面だけでなく管理組合、管理会社、デベロッパー、それぞれの信頼関係が一番大切です。

トピックス　営業マンの心得（お客様にとって良い営業マンとは）

物件を購入した方の不動産会社の決め手は、1番目に「条件に合う物件情報の提供」、2番目に「担当者の誠実な対応」ですが、まとめると「担当者が知識豊富かつ、誠実で親切だった」ということでしょうか。

物件を借りる場合も同様と思われます。どのような会社なのかはホームページを見ればおおよその検討はつきますが、やはり情報が溢れている現在の状況で会社の良し悪しを見極めるのは困難で、担当者の電話対応と接客態度を確認する必要があります。ユーザーは会社と取引する訳ですが、担当者の存在は契約後の対応にも大きく影響し、快適に住めるかどうかも左右します。

昨今の物件情報はインターネットやホームページ等で間取り、室内、設備、仕様、環境などほとんどのことが確認できます。さらに動画で見られるものも増えており、中にはオンライン内見を実施している会社もあります。それらの情報だけで判断するユーザーも多いですが、実物を見ない限り物件が分らないことも多々あると思います。

また、4分の3のユーザーが気になる物件を扱っている不動産会社のホームページで物件情報のほかに確認した情報は一番に電話番号で、すぐに問い合わせができることが理由です。メールやSNSが浸透していてもユーザーはやはり時間差がなく、質問や不明な点をその場で確認できることを求めています。

営業担当には豊富な知識、適切なアドバイス、誠実な対応が求められており、ユーザーの要望をただ聞き取るだけでなく、きちんと把握し相場や市場、メリットとデメリットについても丁寧な説明が必要です。

余談ですが、営業マンの外見の心得を一つ挙げると、地味で清潔でセンス良く、だそうです。

とりあえず　数えて得する　一羽二羽／白髪の　富士を眺めて　われ思う／朝ごはん　毎日妻に　惚れ直す／月を見る　しあわせ願う　玉兎

ESSAY　待ち合わせ

混雑を予想して目黒の会社を早めに出たがその日は比較的交通量が少なく、ゆっくりと車を走らせていた。11月中旬の第二京浜下りのこの時間帯は夕日が眩しくサンバイザーが欠かせない。

多摩川大橋を渡るとき右手奥に富士山の陰影が見えてくる。橋下には穏やかに川が流れている。神奈川県に入りしばらく走り、目的の喫茶店に10分ほど早く着いた。ホットレモンティーを注文。香りの良い紅茶が運ばれて来て一口味わう。時間は17時5分前。携帯のメールチェックを済ませ時計を確認すると17時10分過ぎ。待ち合わせ時間に遅れるような人ではないと思いながらさらに15分が経過。何かトラブルでもあったかと不安になり携帯に電話してみた。するとワンコールで応答、全く平常心の様子。よかった、と思ったその瞬間に私の方が待ち合わせ場所を間違えたことに気づき、すこし体が熱くなっている。

いつも待ち合わせている喫茶店と思い込んでいた私は何の疑いもなくそこに向かったのだった。

思い起こせば3日前に電話で打ち合わせの場所と時間を決めるとき、いつもの喫茶店は席が狭く隣のテーブル席の声が丸聞こえ、その上テーブルも小さく書類を広げられないので別の喫茶店にしましょうと提案されたとき、うなずいたことを思い出した。ミステイクに気付いた瞬間、不謹慎なことだが軽率な自分に思わず苦笑してしまった。

急いで別の喫茶店に向かう。お客様を30分も待たせてしまい、申し訳ない。事務所を早めに出発したことが返って待ち合わせ場所を失念させてしまったのかもしれない。余裕がありすぎる結果の失敗。

喫茶店に入るとお客様は笑顔で迎えてくれた。そして嫌味をいうどころかこの私の失敗を笑い飛ばすほど寛大な人であった。

ものごとは、結果が良ければ順調に進んだときよりもハプニングがひとつくらいあった方が心に残り、ためにもなることもある。その日の世間話はいつもより盛り上がり、打合せもスムーズに進み、いわゆるしあわせな失敗だった。

お茶代は当然私が払うべきところだが、お客様が払ってくれてますます恐縮。店を出るとき「遅れて申し訳ございません。そしてごちそうさまでした」と深く深く頭を下げた。

季節風

冬のお部屋探し

電気をこまめに消す、コンセントを抜いておく、エアコンの設定温度を下げる、シャワーを1分短くする、など節電目的で様々な対策をしている方が多いと思います。

部屋の向きに関しては南向きや西向きは冬暖かく夏が暑いことはみなさんが知るところですが、実は間取りや外気と接している窓も室温に大きく影響します。北向きか南向きかの差は、暖房費が高くなるか冷房費が高くなるかの違いですが、間取りの取り方でも空気の流れが変わります。窓がたくさんある部屋は明るく気持ちが良いですが、夏も冬も気候（外気）の影響を直に受けてしまいます。

北向きにもメリットはあります。窓からの景色は南向きよりクリアーできれいに見え、家具も傷みにくいことです。

住宅を選ぶ場合、多くの人は気候（季節）に影響され、春夏秋冬で人気の部屋が異なります。

希望条件をすべて満たすということは難しいことですが、優先順位をつけてできるだけ希望に近く長く住める住宅を探したいところです。

最近の新築マンションは共用部分、専用部分とも設備が整っており、室内もスタイリッシュに仕上げられていますが、見た目だけにとらわれることのないお部屋選びを推奨します。また、冬のお部屋探しは他の季節を想像してみることも大切です。

ベクエムハウスの家づくり

核家族化で3LDKを2LDKに、2LDKを1LDKにリフォームする方や引越しをする方も増えていますが、一方でテレワーク室を確保するため2LDKを2SLDKに、1LDKを1SLDKにリフォームする方や仕事部屋を確保するために引越しをする方も増えています。

賃貸住宅を建てる際、長い間ワンルームが推奨されてきましたが、これは投資効率が良いためでした。しかし、近年その傾向が徐々に変わりつつあります。

人口が減少しても当面は世帯数が減らないといわれていますが、これから賃貸住宅を計画している方はプランニングで迷うところです。エリアと立地条件で異なりますが、少子化と核家族化によって部屋数を減らす傾向にあり、1LDKがベストとの意見が多くなりました。理由は様々な方が対象になるからです。

これからの間取り

また、入居者を想定しやすく、シングルタイプより落ち着いて居住期間が長いことも理由のひとつです。ワンルームマンションに比べて入居者管理、建物管理も良好に運営できます。

ベクエムハウスでは計画地付近の需要と供給のバランス、企業や大学、公共施設の有無、人口の推移等を調査し、相場を調査し、施主の方の価値観と将来の設計図をお伺いしながら賃貸住宅を計画されているオーナー、設計事務所、建築会社からのご相談に応じております。

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
https://bequemes.com/

BEQUEMES HAUS marnie

編集後記

まもなくバレンタインがやってきますが、日本では女性から男性へ贈り物やチョコレートを渡しますが、欧米では男性から女性へ贈り物をする方が主流のようです。皆さま今年はどうされますか。