

ごあいさつ

新緑鮮やかな季節、いかがお過ごしでしょうか。みなさまこんにちは。ベクエムニュース30号です。

コロナの影響もあり一時期は都内からの転出が増えたようですが、昨年は転出より転入が2万人以上多いそうです。テレワークやワーケーションによりしばらくは転出が増えると予想していましたが、利便性の高いところの人氣が復活したようです。しかし、地方へ移住を希望する人もまだ根強く残っており各自治体も受け入れに前向きです。

インバウンドの回復は国を挙げて目標としていますが、宿泊施設の不足が懸念されておりマンスリーマンションや一旦後退した民泊が気になります。民泊に対しては立場によって賛否両論ですが以前よりだいぶ法律が整備されています。しかし運営においては近隣も含め今まで以上にマナーや規約が大事です。

地方の空き家問題も取り沙汰されていますが、インバウンドに対する民宿やシェアハウスやオフィス、またワークショップやカフェなど工夫をこらせば地域の活性化に繋がります。空き家に所有者自身が住むという選択肢もありますが、いずれの対応も難しい場合は売却など出口戦略を考えておかなければなりません。



業界最前線

収益物件の現状

建築費高騰により新築賃貸マンションは従来のような利回りを求めるのは困難です。また、建築費の高騰は賃料上昇にも直結し数年前と比べ都内全体では2割程度値上がりし、特にシングルタイプのマンションに顕著に表れています。建築費は1.5倍以上になっていますので利回りが低下しているのです。

保証会社を利用することで初期費用が下がり気軽に引越しできる環境にもなっていますが、賃料に比べ所得は上昇していないため入居期間は比較的短いようです。また、最近の傾向として趣味や娯楽を持たず部屋にいたい人が多い人が増えているため単身者の住居費に占める割合が高くなっています。テレワークも理由のひとつかもしれません。

収益物件の利回り低下の要因として再販業者の存在もあります。売地が少ないため高値でも購入し収益物件を建てて一般顧客に販売するわけですが、これも建築費高騰が価格上昇の一因です。従来は都内でも裕に5%を超え中には8%以上の物件もありましたが、今は地域差があるものの4~5%が相場です。

一口に収益物件といっても利回りを最優先する方と将来的な資産価値を期待する方に分かれ、現金購入か融資を受けるかによってもその判断は異なります。

収益物件には表面利回り（投資額に対する満室時賃料の利回り）とNOI（投資額に対する満室時賃料から必要経費を差引いた利回り）が

記載されています。

売買仲介を行う会社は契約時の利回りを重視しますが、管理会社が仲介する場合は将来性も精査し、賃料の妥当性、将来の入居率、定期的な修繕と建物メンテナンス、入居者の属性も確認します。投資用区分マンションの場合も同様です。

注意点は新築時には入居者があっても将来的に入居者を確保できるかどうかです。最近の傾向として新築時入居率が下がっていますが、これはファンドや投資物件として魅力的にするために強気な賃料設定で募集していることが要因です。従来は新築（建物竣工）時に最低80%の成約、竣工後1ヶ月以内に満室という流れが一般的でしたが、最近では竣工後半年経過してもなお入居者募集している物件も数多く見受けられます。敷金礼金ナシやフリーレント、インターネット無料などのサービスを付加してもユーザーは賃料を最優先して探します。

賃貸物件が供給過多の現状では一時的なサービス提供で対応するのではなく、長期的に競争力のある物件を目指し入居率アップを図らなければなりません。



トピックス

時代と情報収集

世界中で日本の昭和歌謡やシティポップが人気で国内でも昭和の喫茶店に入る若者が増えています。ひと昔前の有名ブランドのバッグや洋服をリメイクして使っている若者も多いと聞きます。高級ホテルより古民家民宿に宿泊したい外国人観光客や日本人も右肩上がりです。時代回帰という言葉がありますが、ファッションや音楽に限らず人の価値観もローテーションしているようです。

平成以降、住宅の設備や仕様が断然良くなり日常生活ではスマートフォンや時計が進化しています。人は便利なものを享受してしまうと後戻りできませんが、感性と価値観は文明の発達とは別の形で表れるようです。

古いものに価値を見出す人は昔から存在し、一番の例が骨董品ですが、家具や調度品、絵画、クルマも例外ではありません。モダンで斬新な建物にアンティーク家具を揃えて住んでいる人も多く見受けられます。

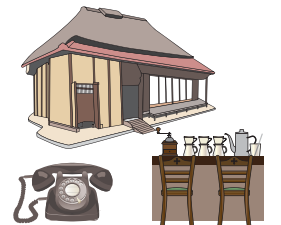
ここ20年の情報に関する違いはインターネットでしょう。以前の物件

情報は募集条件と間取りが掲載されている程度、部屋探しは有料の住宅情報誌を購入し不動産会社に電話をかけ案内してもらいます。そしてネット社会の到来により有料住宅情報誌はフェードアウトしました。

今や情報はタダで、ネットで物件のほとんどの情報を入手できます。また、ネット広告は引越しが必須の人だけでなく暇つぶしに見ている人も多く存在しているようです。

部屋探しには会話と対面も大切でお互いの信頼関係が築けると同時にお客様がどのようなものを探しているかが把握できます。

人との会話を避けようとする人も増えていますが、正しい情報入手は新旧がバランスよくマッチし共存していくことが望ましいです。



ESSAY 越中八尾へ



中央道松本インターを出て右折し野麦街道を西へしばらく走ると必ず立ち寄り「さかたのおやき」があったのだが残念ながら数年前に安曇野へ移転してしまひ今はなかなか立ち寄れない。周辺のおやき屋を何軒も試したがさかたのおやきは別格な味。甘いか辛いか種類がたくさんある中でお勧めは野沢菜おやき、薄皮で一口かじると中から炒めたおいしい野沢菜がたっぷり顔を出す。

さらに街道を上高地線沿いに走らせる。梓川高校交差点を左折し10分ほど蕎麦村といわれている集落がある。農家が副業としてそば屋を営んでおり、十軒程度ある店はそれぞれ麺やつゆの味が異なるが、すべてのそば屋に共通しているのは席に着くやいなや漬物が出てくること。何軒か試したが素朴なそばの味わいと周りの風景はまさに信州の蕎麦村という呼び名がふさわしいと思った。

梓川高校交差点を過ぎまっすぐ進むとスイカで有名な波田地区があり、夏になると街道沿いには農家直売のスイカ屋が並ぶ。その集落を過ぎて昔ながらの土産物ドライブインで十分に品定めしてから波田スイカを買い求める。面白半分売り手の女性に値引きを試みるがほとんどは私が屈してしまう。駆引きを十分楽しみ大事なスイカを後部座席に乗せて出発、すぐ左側に十割そばの赤松ドライブインがある。往路は時間が合わないため横目で通り過ぎ、それから先の野麦街道は何度か梓川と交差しながら奈良渡ダムを過ぎると暗く長いトンネルがまた続く。

上高地のヘアピンカーブを過ぎると安房峠。トンネルが開通する前の安房峠はつづら折りの道を越えるのに1時間以上かかったが、今では通過に数分程度。トンネルを抜けると平湯温泉、さらに北上すると右手にクマ牧場、未だ行ったことがないがとても興味深い。

安房峠を境に太平洋側に流れていた川が、こんどは日本海側に流れる別の川を見て日本の地形を想像してみる。それから風情豊かな奥飛騨温泉郷を過ぎ、高原川を渡った信号(右手に黄色と黒の大きな看板を出しているゴリラというスーパーマーケットが目印)を右折すると新穂高温泉方面だが、そこを左折して富山を目指し国道471号をひたすら進む。

途中、カミオカンデで有名な神岡道の駅に立ち寄り、城を左に見ながら川を越え、越中東街道(国道41号線)を右折し神通川沿いに30分ほど走ると富山県に入る。途中、越中東街道と越中西街道が交わる猪谷を超えて神通川橋の手前を斜め左に分かれ、田畑に囲まれた道をひとしきり走ると八尾の町が見えてきた。

…つづく



蕎麦村のそば屋

さかたのおやき

野沢菜おやき

ベクエムハウスの家づくり

オートロックも万全ではありません。モニター付きインターホンも作業服やユニフォームを着ていると疑いもなく開けてしまう可能性があります。玄関鍵はディンプルキーや電子キーなどセキュリティ機能の高いものにする、女性の場合はピンクやオレンジなど暖色系カーテンではなく寒色系にする、玄関に男子用のスニーカーを置くなど、簡単に自分でできる防犯対策もあります。また、自動でONになる照明器具や遠隔操作が可能な家電もあります。

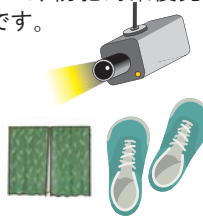
盗撮や盗聴などは自分には無関係と考えている方も多いでしょう。神経質になり過ぎるのも精神的には良くありませんがドアスコープから盗撮されていたという被害の報告もあります

防犯アドバイス

ので内側にカバーを付けることをお勧めします。盗聴器はコンセントに隠されていることが多いので、自分で買ったものしか使用しないほうが良いでしょう。

在宅時にドアガードやドアチェーンをかける方が多いと思います。防犯対策としては当然ですが、地震などの非常時に一刻も早くドアを開けたいときや戸外に出たいときには返って妨げになってしまうこともありますので、防犯対策優先か非常時対策か迷うところです。

防犯対策においては元々付いていた一般的な設備だけに頼らず、立地や環境、心配事案を踏まえ入居者自身で対策を考えることが大事です。



季節風 高齢者の一人暮らし

賃貸業界において高齢者の一人暮らしに対し貸し渋るという現状があります。心配事は各室に緊急ボタンを設置することで概ね解決しますが、緊急ボタンを押せない状況も発生しますので自動通知式人感センサーが必要かもしれません。また、電話番号が変わることもあるため定期的に連絡先を確認し、可能であれば本人以外の緊急連絡先も確認しておくことも大切です。

冬のグレンデで問題視された交通事故等の際のスマホ衝撃時119番自動通報システムは高齢者対策にはある程度有効かと思えます。これは携帯電話に衝撃が加わると自動的に消防署に通報されるというシステムですが、軽い衝撃でも通報されてしまう点が問題でした。本人が折り返しの電話に出ることも必要で、また、常に所持していないと役に立ちません。やはり、根本的な解決方法は家族や友人知人が定期的

に電話やSNSで連絡を取ることは方法はないのでしょうか。元気な高齢者は気を遣いながら家族と住むことを拒み、施設に入ることを考えたりしません。一人暮らしが気楽で快適なのです。そのような人のための住宅も今後は必要でしょう。

自宅を購入するという選択肢もありますが、高齢者の一人暮らしの方も多く、また高齢者が融資を受けるには壁が高すぎます。中には相続のことを考えて購入に踏み切れない方もいます。

不安や心配のための貸し渋りをやめ、高齢者の一人暮らし対策を官民一体で考えなければならぬ時代です。



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/

編集後記

まもなくゴールデンウィーク。勤勉な日本人でもやはり休みが長く続くことを価値のある金に例えています。その理論だと欧米のような1ヶ月以上のヴァケーションは日本ではダイヤモンドホリデーと呼ぶのでしょうか。

