

ごあいさつ

梅雨明けの盛夏、みなさまいかがお過ごしでしょうか。こんにちは、ベクエムニュース31号です。

春から行動制限がなくなり行楽地や観光地は賑わいをみせています。今年は東京隅田川の花火をはじめ、全国各地で伝統の祭りや花火大会が開催されるようです。マスクがなく無邪気に遊ぶ子供や人々の笑顔が見られることはとてもしあわせなことだと思います。

昨年秋ごろから中古区分マンションの売れ行きに陰りが見え始めていますがこれも行動制限が緩和されたことが影響しているのでしょうか。金余り現象がマンションの高騰を後押ししていましたが趣味や旅行に費やす人が増えており不動産購入意欲がやや低下しているのかもしれない。

供給者の販売価格と購入者の希望価格の乖離も見られるため販売開始から成約まで長い時間を要しているものや、値下げしているものも多く見受けられます。

これからの市場の動き（価格の推移と売れ行き）に注目し、売却や購入の際もお客様へよりよいご提案をまいります。



業界最前線

諸設備点検等の立会い

共同住宅には共用設備及び専有部分の設備に定期的な検査や点検が必要なものがいくつかあります。毎年2回行う法的な消防設備点検や1年か2年に1回行うことが望ましい排水管洗浄、建物の定期点検などです。これらは入居者全員の皆様に立会いをお願いしています。消防設備点検は共用部分の火災報知器や避難経路、専有部分では避難ハッチや火災警報器などを点検します。排水管洗浄も全世帯同時に実施するのが望ましく、任意ではありますが4年に1回の東京ガスによる検査なども加わります。毎月行うエレベータ点検は一定時間エレベータが使用できなくなりますがこれは管理人や入居者の立会いは不要です。

特に消防設備点検は年々厳しくなっており、事故が発生する度に法律が変わることもしばしばあります。緊急事態とは火災と断水、水漏れですので消防関係と排水管等の点検検査は特に重要です。また、居住者全員が災害時の対応も確認しておいたほうが良いでしょう。

共用部分の点検検査は住民の協力がなくても可能ですが室内の点検検査は入居者の協力なしでは実施できません。数百世帯あるような大規模マンションでは点検率が100%になることはなかなか難しいようです。

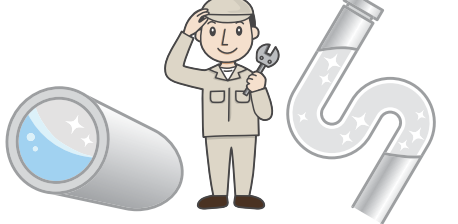
賃貸借契約書には点検・検査の際は立会いし、立ち会えない場合は管理会社または貸主立会いで入室しますとの条項があり、借主はそれを納得してサインするの

ですが、いざその時が来ると都合が悪い、忙しい、不在入室は困ると拒否することが頻繁にあります。強制出来るかどうか、また所有者が居住している場合と借りている場合でも対応が異なるデリケートな問題ですが、ある程度強制出来るような規約が必要かと思えます。



賃貸、自己所有にかかわらず共同住宅はきちんとしたメンテナンス、定期的な修繕が必要で、それが資産価値にも大きく影響します。分譲マンションや収益物件の売買契約においては管理内容や修繕履歴の提出が必須で、また点検検査の有無や管理費及び修繕積立金の未納も報告しなければなりません。

居住者全員が同じ認識と目的をもっていれば問題ないのですがマンションに対する価値観や非常時、災害時に対する考え方は人それぞれ異なるようです。戸建ての検査や点検は持ち主が行うかどうかを決めますが、災害や非常時の際はやはり近隣との協力が欠かせません。共同住宅にはたくさんの人が住んでいますので居住者全員が一種の運命共同体といえます。



トピックス

入居申込書

大手管理会社を中心に内覧予約や入居申込をパソコンから申請させる企業が増えていますが、弊社では入居申込書を書けるだけ自筆で記入していただくように努めています。大事なものに書くということを通してその人の価値観と感性、ひいては常識や道徳観も分かるのが理由です。決して字の上手い下手ではなく丁寧かどうかです。この判断は絶対的なものではありませんが的中率が高く、最近それが正しいと思わせる出来事が数件ありました。

パソコン文字ではその人がイメージしづらいのですが自筆によって大分イメージが湧いてきます。心配りのできる人は相手が見やすいように記入をしたいと思います。

職業や勤務先、年収などのデータで支

払い能力があるかどうかは判断できますが、人間性まではわかりません。賃貸借契約において支払い能力の有無は大事なことで、契約時の内容（仕事や収入）は将来大きく変わる可能性もあります。仮に収入が減少してもそれに伴う環境を作れる人であれば問題ないのです。また、支払いに問題ない人でもいわゆるクレーマーやモンスターが存在しますので常識があり人間性が確かな人を選ぶことも収入と同様に大切なことと思います。

入居申込書やデータなどで判断できない場合は対面で話をすることも大切で、人柄や考え方がわかります。リモート対応は合理的で便利な反面、思わぬ落とし穴もあります。人は順調に行かないときほど人間性が表れると言われていますが、室内設備の不備や故障の対応の際にそれがわかることが多々あります。



ESSAY 前号のつづき…ガッタンゴー!

八尾の町からポツと一軒家に向かうような細く険しい山あいの道を40分ほど走らせると桃源郷のような利賀村にたどり着く。途中クルマとすれ違うには路肩に近い方がバックして道を譲るのが慣わしです。

「ようこそ利賀村」の看板を過ぎると急に視界が開け清流百瀬川沿いに劇団SCOTの利賀芸術公園が広がる。目指すはその先、天空の秘湯天竺温泉。この村の標高は700メートルほどだが冬には雪深く数メートル積もることもしばしば。名物はそば・うどん・山菜・イワナをはじめ、昔は藁縄で縛って運んだという利賀豆腐、黄色い楕円形のそうめん南瓜、地元の民宿では砺波醤油という九州の濃く甘い醤油とは異なる薄口の甘口醤油が提供される。

付近には世界文化遺産の五箇山相倉と菅沼の合掌造り集落がある。庄川沿いの茅葺き屋根の集落群のうち、合掌造り集落として現存する白川郷の荻町は大規模、五箇山の相倉は中規模、菅沼は小規模、3つの異なる規模が偶然にも保存されてきた。また古くからこの地域では黒色火薬（鉄砲用火薬、花火の打揚げ火薬）に必須の材料である硝石が作られているが、加賀藩もあることから地理的に戦国時代の鉄砲に所以するのだろうか。

八尾町の「おわら風の盆」は全国からファンが集う。祭りの本番は9月の第一週末に行われるが、1ヶ月前から町ごとに行われている前夜祭がお勧め。本番の華やかさや派手さはないが、地元生まれの女子だけが演奏でき踊ることが許される前夜祭こそがおわら風の盆の魅力だと思う。私が経験した祭りの中で一番心に残っている。

昔から富山県は置き薬で有名だがその他にキトキト魚、富山湾の宝石・白海老、ホタルイカ、寒ブリ、汁が真っ黒なブラックラーメン発祥、持家率日本一、温水洗浄便座設置率日本一。また、富山を含め北陸の人の幸福度は日本一らしい。

利賀村を後にして古い町並みの八尾町から神岡ドーム道の駅、奥飛騨温泉郷、上高地のヘアピンカーブを通り過ぎ2時間半ほどで赤松ドライブインに着く。十割蕎麦ともつ煮で腹ごしらえ。ここでも蕎麦村同様に席につくやいなや漬物が出されるが、長野県の伝統なのだろうか。思い起こせば以前鹿児島を訪れたときも同様の経験をした。

途中、廃線した旧神岡鉄道をトロッコのようなレールマウンテンバイク（自転車）で走るアクティビティのガッタンゴー（Gattan Go!!）が楽しい。歴史あるものを残して地域を盛り上げる町興しのすばらしい形だ。

赤松ドライブインを出て松本インター手前で給油し一路横浜を目指す。途中左手眼下に見える諏訪湖の水上花火を想いながら、今年の夏も利賀村は上機嫌、上空の星は眩しいほどに輝くだろうと思いを馳せた。



季節風

ペットと暮らす

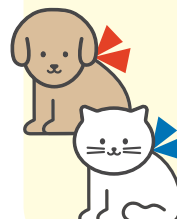
賃貸マンションには賃料や敷金等の募集条件に加えて入居者条件というものがあります。年齢や性別、子供の有無で区別するのは難しい時代ですが、早期成約を目指す場合、入居者条件は大事な要素です。具体的にはSOHO、楽器、ルームシェア、ペットを認めるかどうかです。

日本では今や子供よりのペットの数のほうが多いといわれますがペット可物件は供給物件の5%程度とまだ少ないようです。理由は様々ですがペットに関する誤った情報も根底にあるようです。動物を愛するひとだけではなく動物で怖い思いをしたことによるトラウマ、ペットアレルギーの人、鳴き声や臭いで不快な思いをした人も多々。また、元々ペット不可だったため後から可にできないケースもあります。分譲マンションには所有者（管理組合員の理事会）で決める管理規約、使用細則があり、一人ひとり様々な意見があり価値観も異なります。ペット可にすることで

資産価値が下がってしまうと考える人もいますが、むしろペット可によって人気が上昇し価値が上がる可能性も秘めています。

ペットによる汚損破損により高額な修繕費がかかることを考えるオーナーも多いようですが、賃借人がきちんと負担します。貸す側の一番の懸念材料は将来発生するかも知れない近隣からの苦情かと思えます。貸す側の一番の懸念材料はペット可が多いですが苦情やトラブルはほとんど発生しません。ペットに理解ある寛容な入居者が多いことが理由なのでしょう。

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でもペットの散歩であれば外出できたようです。ペットは家族という考え方が永いペットとの共生の中で根付いているのでしょう。



ベクエムハウスの家づくり

フルリノベーションとは室内をスケルトンにして設備を含めてすべて造り直すことで、表層リノベーションは基本的に設備を変えないで改装（内装・造作）することです。

築後30年を目途にオーナー様への提案を迷うことがあります。判断の分岐点はやはり費用対効果ですが、効果には賃料アップ率に加え早期成約率も含まれます。フルリノベーションは数百万円（坪当たり50万円〜）かかりますので、費用を抑える場合は変えるべき設備や仕様をピックアップ



入居者入替時のリノベーション

プシ優先順位をつけます。シングルタイプでは3点ユニットバスや洗面所の改造など、ファミリータイプでは浴室乾燥機の設置や追い炊き機能の付加、テレワークスペースの確保、戸建では太陽光パネル（節電、蓄電）を付けるなどです。また、共同住宅は第一印象も重要ですのでエントランスホールや共用部分、外観を魅力的に変えることも大切です。

早期成約のために入居者条件の緩和や付帯設備の設置や変更は得策ですが、家賃など募集条件を緩和するのは最終手段です。

新築物件と中古物件の家賃相場がかなり開いている現状では古いマンションのリノベーション次第では新築マンション以上の人気物件に変えるチャンスといえます。

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/>

編集後記

みなさま、夏休みは旅行や里帰りなど楽しみがいっぱいでしょう。バケーションやレジャーでは、よく海か山かと話題になりますが、みなさまは今年はいかがですか。

