

ごあいさつ

辰年も早一か月が過ぎようとしています
がみなさまいかがお過ごしでしょうか。こ
んには！ベクエムニュース33号です。

まもなく節分。それは鬼などの災いをも
たらず厄神を追い払い福を招くための行事
で、現在は立春の前日の年に一度だけですが、
元々は「立春の前日」「立夏の前日」
「立秋の前日」「立冬の前日」と年に4回あ
りました。

最近では節分に**恵方巻**を食べる人が増え
ており、**豆まき**や魔除けの**糰子**を飾る家庭
は減っているようです。恵方巻はその年の
福を司る神様がおられる「恵方」を向いて
無言で食べると福が訪れるといわれており
ます。方角は毎年変わり東北東・西南西・
南南東・北北西の4方向だけで、恵方は、
干支と西暦の1の位で知ることができます。
ちなみに今年の節分は2月3日(土)、恵方
は東北東や東です。

さて、これから引越しシーズンですが、リ
モートワークやオンライン授業が減少したた
め今年は移動が盛んになると思われま
す。初めての土地では不安もある一方で新鮮な
気持ちで暮らすことができます。

今年もベクエムニュースをよろしくお願
いいたします。

西暦の1の位が「0と5」の時
恵方は「**西南西**」
西暦の1の位が「1と3と6と8」の時
恵方は「**南南東**」
西暦の1の位が「2と7」の時
恵方は「**北北西**」
西暦の1の位が「4と9」の時
恵方は「**東北東**」



業界最前線

共有不動産の分割

本年4月1日、相続登記が義務化されま
す。過去の相続分も義務化の対象で、相続
を知ったときから3年以内に登記しなければ
10万円以下の過料が科せられます。

今までは手続きが面倒でかつ登記費用
がかかるため相続しても登記をしない人が
多くいました。ペナルティがなかったことも理
由のひとつでしょう。中には遺産分割協議が
整わないためにずるずると過ぎてしまったと
いう方もおられるかもしれません。

相続により親の土地を兄弟3人で共有し
ている場合、すでに意見がまとまっていれば
問題ないと思いますが、現金化したい、また
は権利分の土地に自宅を建てたいなど、共
有者の意見が別れた場合は、共有物分割
請求提訴を行うなどして共有不動産を分割
しなければなりません。分割には次の3つの
方法があります。

1 現物分割：共有不動産を共有持分の割
合に応じて物理的に分割する方法。1筆の土
地を3筆に分筆しそれぞれ1筆ずつ所有権
を持つものです。この場合、公平に分割でき
ない場合は金銭を支払うことで調整します。
しかし実際は、土地の広さ、形状、道路付け
によっては難しい場合も多々あるでしょう。

2 全面的価額賠償：共有者の一人が共有
不動産を取得し、他の共有者には持分に相
当する金額を支払う方法。

3 換価分割：共有不動産を第三者に売却
し、その売買代金を分割する方法。

また、共有物分割請求を提訴するには、次
の4つの条件を満たさなければなりません。

A 遺産共有ではないこと：遺産共有とは
遺産分割を行う前の遺産を共同相続人が
共有している状態ですが、この状態で共有
不動産を分割する際は遺産分割協議または
家庭裁判所で審査されるため共有物分割
請求訴訟はできません。

B 分割禁止の合意がないこと：共有者は
5年を超えない期間内で共有物を分割しな
いという合意をすることができますが、この
合意がある場合にも共有物分割請求訴訟は
できません。

**C 共有者の全員を当事者(原告または被
告)とすること**：共有物の分割方法に関す
る裁判所の判断はすべての共有者に対して
同じ内容であるべきで、共有物分割請求訴
訟を提起するためには共有者全員を訴訟の
当事者にする必要があります。

D 協議不調・協議不能であること：共有者
間で協議が整うのであれば訴訟の必要はあ
りません。現実には協議をしても不調に終わ
ったこと、または協議を行えないこと。(共有
者の一部が特定できない・所在不明など)

なお、これらの他にも共有状態の属性か
ら共有物分割が認められないものや共有物
分割請求が権利の濫用として認められない
ケースもあります。

共有物分割請求訴訟では、裁判所はま
ず現物分割または(全面的・部分的)価額
賠償の採否を検討し、これらが不適切であ
る場合や分割によって不動産の価値が著し
く減少するおそれがある場合に裁判所は最
も適切な分割方法を選択します。そして換
価分割を採用し共有不動産の競売が命じら
れることとなります。
共有物分割請求は裁判所の裁量が大
きく影響します。



athome 参照

トピックス

社会学者A・R・ホックシールド氏によると相手＝顧客の精神を特別
な状態に導くために、自分の感情を誘発、または抑圧することを職務
にする、精神と感情の協調が必要な労働のことを「感情労働」といい
ます。

体を使った作業を賃金に変える「肉体労働」、頭を使って創出した
アイデアなどを賃金に変える「頭脳労働」に対して「感情労働」とはそ
の名の通り、感情を抑えることで収入を得ます。このように、対人の仕
事に接する人の大半が会社から感情の管理・指導で業務を遂行する
ことが求められます。そのため、他の労働に比べ向き不向きがあり、
明るく前向きな対応が必要です。

感情労働

不動産業のすべてがサービス業ではありませんが、こと管理業はサー
ビス業の枠と考えているため、貸す側、借りる側、双方の満足がなけれ
ばなりません。特に入居中の要望やクレームに対しては当然感情労働と
言えますので、誠心誠意かつフットワーク良く対処することが必要です。

クレームから学ぶことや、トラブルから得られるものもありますが、
クレーマーやモンスターが理不尽な要求や過激な発言を繰り返しても
認められません。飲食店や物販店ではクレームはより多く発生してい
るでしょう。ただ、我々賃貸管理業との違いは継続
的かどうかで、貸主は無論、借主も含め三者の信
頼関係を長期間築いていかなければなりません。



ESSAY

魚をさばく

ドライブがてら水戸の先、那珂湊港まで魚を求めクルマを走らせ、アジ、サバ、カツオを一本ずつ仕入れてきた。家に帰り早速一番の好物、カツオの刺身料理を試みる。頭を落としはらわたを取り除き3枚におろしたら2キロくらいあったカツオがみるみる小さくなって、刺身にできた身はほぼアジくらい大きさに。いや、大き目のタラコといったほうが正解かもしれない。ピンクの肉は変色して見た目にも食欲をそそらず、味も食感も不合格だったのは言うまでもない。それからしばらくは包丁を握る気になれなかった。

魚は生でも、焼いても、煮ても、干物でも、毎日食べるくらい大好物だが、そもそも骨の付き方、皮のはがし方、刺身の切り方をまったく理解しておらず泳いでいる魚と刺身になった魚だけを何十年も見ていたのだった。

時が過ぎ、先日なぜか魚をさばきたいと思った。前回はいきなりカツオというやや大きい魚だったことが失敗した理由と勝手に考え、地元商店街の魚屋から大き目の太ったアジを買って20年ぶりに再度挑戦。

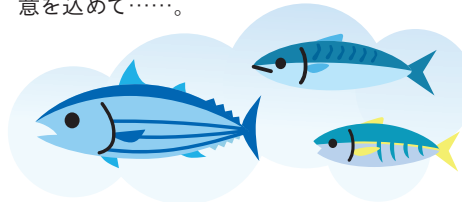
近頃は魚さばきもネットで教えていたり、またテレビでも幾度も見ているが、何も頼らず実践主義で頑張ってみようと考え包丁を手にしたところまでは意気揚々だったが、いざまな板に向かったとたん包丁を持つ手が止まってしまっ

た。やむを得ず妻の指導で3枚におろしてみたが、元の大きさに比べかなり小さくなっていて骨に魚肉が多く残ってしまい、まさに大名おろし状態。

それから皮をはがすのだが、これがまたデリケートな作業で悪戦苦闘。この作業次第で刺身の食感が変わるらしいがここでも包丁に余計な力が入ってしまい形にならない。半身を刺身にして皿に盛り付けてはみたものの、どう見ても旨そうとは思えない。そして食べても嘘でも美味しいとはいえないもどかしさ。しぶしぶひとりで平らげた。残りの半身は翌日なめろうにしてこれもまたひとりとさびしくいただいた。

魚好きをアピールしている私に時々友人が言う「魚が好きなら、さばけなければならない」と。私は専ら食べる人に拘っていたが、今思えば友人の指摘通りだと納得。しばらくさかな通は秘匿としよう。

しかし、近いうちにまた魚さばきに挑戦しようと思っている。その時はまずは包丁を研ぐことから始めなければなるまい。料理をする人に敬意を込めて……。



季節風

ニューレトロなこたつユニット

昭和以前、居間は食堂、居間、寢室、3つの役割をはたしていたが、その大半が畳の部屋でした。それが生活環境と価値観の多様化、経済的余裕、家族構成の変化などにより家が広くなり、部屋ごとに各自が利用できるように変化しました。

最近の住宅、特にマンションでは和室がなくなる傾向にあり、30年くらい前までは3LDKの場合、寢室3つのうち一部屋は必ず和室で冬になると家族団らん鍋を囲むことが当たり前の生活でしたが、核家族化の影響もあり3LDKが2LDKになり、また、3LDKでも和室がない家が増えました。

洋室が増えた理由は生活の西洋化と部屋ごとの独立性、掃除がしやすいことなどが挙げられます。また、高齢になると布団の生活よ

りベッドのほうが行動し易いこともあるでしょう。トイレも同様の理由で洋式化しました。

今、フローリングの床に後付けで置ける畳やこたつがあり、海外の人も購入しているようです。特別な工事やリフォームは不要で組み立てて置くだけで掘りこたつが出来上がります。欧米のライフスタイルが浸透し、新しく建つ家は洋室ですが、減り続ける和室は現代の生活に合わせ新たな形で注目を浴びようとしています。

多様な使い方ができる畳、こたつを取ればフラットな小上がり和室としても使用でき、ユニットの中は収納スペースにもなります。この冬は家族が自然に集う掘りこたつを楽しんでみてはいかがでしょうか。



ベクエムハウスの家づくり

土地を所有していない場合、土地購入から建物が完成して収入を得られるようになるまで（構造と規模によりますが）1年～2年を要し、投資したお金が眠った状態になるため完成済みまたは建築中の収益物件を購入する方が多数派です。完成済みの物件は利回りが確定していることも理由のひとつです。

土地を購入し建築する場合はさまざまな視点から検討しなければなりません。そもそも需要はあるか、ターゲット（シングル、ファミリー、



収益物件 (アパート、マンション) 計画

DINKS)、建築費、諸経費、賃料相場、管理運営にかかわる経費、固定資産税、エリアの将来性などです。

大企業や大規模工場があるため、それを見越して建築してしばらくは順調だったが、会社や工場が移転または閉鎖してしまい、その後まったく入居者がいないという悲惨な状況になってしまった方もあります。結局家賃を半額程度に値下げしてやっと満室になったようですが、当初計画した収支はまったく合わず経営に苦勞しておられるオーナーも。中には維持しきれなくて安価で売却しなければならないケースも存在します。

収益物件（共同住宅）はプランニングが一番重要です。オーナー、建築会社、工務店、管理会社が一体となって進めることが大切です。

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

バレンタインが近づいています。日本では本命チョコ、友チョコ、義理チョコ、最近では自分へのご褒美チョコなどさまざまですが、義理チョコを嫌う人も多いと聞きます。義理という言葉がネガティブにとらえているのでしょうか。しかし、ひとりの想いがつまった義理チョコ大賛成！お待ちしております。

