

ごあいさつ

いよいよ夏の気配が強まって参りましたがみなさまいかがお過ごしでしょうか。こんにちわ！ベクエムニュース34号です。

今年のオンシーズンは異動する人が多くなるのではと予想していましたが、外れてしまいました。転勤等でやむを得ない方以外は引越しを躊躇される方が多かったようです。

部屋は単なる箱ではなく快適さと個性を求める方が増えてきており、ライフスタイルも多様化しています。また、物価高に比べ所得が増えなかったことが原因で経済に対しより慎重になり、情勢が落ち着いてから引越しを考えている人も多いようです。

中古区分マンションの売買動向もやや停滞気味で一時期ワーケーションとして人気のあった熱海や軽井沢の人気もやや下がり気味ですが、世の中の動きが顕著に表れるのはもう少し先になることでしょう。



業界最前線

住まいに対する考え方

気分転換で引越しする方もまれにいますが、たとえば入学、卒業、入退社、転勤、転職、結婚など一般的に引越しは必要に応じてするものです。

しかし、必要でなくても仕事や家族構成など変化に応じて住環境を変えたいケースもあるでしょう。例を挙げると、家でリモートワークのためのワークスペースが必要なため、更にもう一部屋欲しいというケース。書斎などの部屋がある場合は問題ないですが、リビングの片隅でオンライン会議に参加するのは不便な思いをしていることでしょう。ワークスペースを確保することで自宅に居ながら仕事とプライベートの切り替えも可能になります。

子供が小学生になりそろそろ独立した部屋を与えたいので居室をひとつ増やしたい方もいます。一方で子供が独立したので戸建の広い家は必要がなくなり、買い物や医療など日常生活が充実したエリアのマンションに住みたいというケースもあります。マンションは戸建と比べて管理がしやすく戸締りも簡単でセキュリティ面でも安心です。階段がなくフラットな部屋は高齢になっても室内間の移動が非常に楽になります。

反対に、仕事の関係で便利な都市部に長年住んでいたが、リタイアを期に郊外の一戸建でゆっくり過ごしたいケース。家庭菜園をしたり、絵を描いたり、思いきり音楽を楽しんだりと趣味を存分に楽しむことができます。田舎暮らしは都会とは異なりゆったりとした時間が流れます。

中には都会の生活が性に合わなかったり、家族との時間を増やしたいという理由で田舎に移住して農業をして暮らすなど、生活全般まで変えてしまう方もいるようです。

引越しは家族の全員が賛成することが大切です。子供がいる家庭では学校を変えたくない、友達と離れたくないなどの理由で引越しできないケースもあると思われます。その観点ではやはり、子供の成長による家族構成の変化が引越しの一番の動機かもしれません。

弊社がモットーとしているのは「自宅は安心してもっとも快適に過ごせる場所でなければならない」ですが、ライフスタイルは生活や環境、価値観の変化によって変わり、また変えていくものだと思います。対して、定年を迎えても家族構成の変化があってもずっと慣れ親しんだ土地に住み続けたいという方が多いのも事実です。

以前、戸建に住まわれている高齢のご夫婦が使われていない部屋を若い人に割安で貸しているという話を耳にしたことがあります。お互いが持ちつ持たれつの関係で快適に住んでいるようでした。海外からの留学生に一部屋賃すなども含め、戸建空き室対策の解決策のひとつになるかもしれません。



トピックス

マンションの修繕と管理

一般的に共同住宅の大規模修繕は12年に一度が適正と言われていますが、修繕積立金が足りないことが原因で大規模修繕をしなくては出来ないマンションが増えています。大規模修繕の有無は区分マンションの売却価格に大きく影響し、投資用マンション1棟も同様です。

修繕積立金不足の原因は総戸数との関係もありますが、その設定の低さにあります。新築時の販売のしやすさから将来の修繕費の予想があまりかた過ぎると思われます。大規模修繕工事は防水、外壁修理、共用部分の補修など多岐にわたりますので多額の費用がかかりますが修繕積立金が不足している

といっても建物の劣化は待ってくれません。そのため、積立金が足りない場合は管理組合が融資を受けるか、または管理組合員（区分所有者）から一時負担金を徴収するかのいずれかで対応しなければなりません。いずれにしても修繕積立金を値上げせざるを得ないことになります。多少の値上げであればほとんどの管理組合員が納得すると思いますが、中には1.5倍や2倍にしなければならないマンションも存在しますので、全員が値上げに賛成するか、または支払えるかどうか大きな問題です。

マンション購入の際は管理状態と修繕履歴を見ろ、といわれています。これも区分マンションに限らず投資用マンション1棟購入時も同様です。

区分マンションの価値は第一に立地、次に広さ、築年数や設備などで総合的に判断されますが、管理組合がきちんと運営されているかどうか重要なファクターです。



ESSAY



菓子パンと惣菜パンは日本のオリジナルでありメロンパン、あんぱん、クロックパン、焼きそばパンなど数えきれないほど種類が増えている。最近では日本人だけでなく外国の人もその味の良さと種類の豊富さに感動し注目している。外国のバゲットやクロワッサンも美味しいが食べ方は限られ、日本でいうところの主食だろう。それに比べ日本独特の菓子パンと惣菜パンは朝食にも昼食にも、おやつにもなる優等生。

ある日、お客様との打ち合わせが終わったのが12時を過ぎて今日のランチを考えながら駅前の商店街を歩いていると比較的簡素な店構えのパン屋があった。いくつか買って車内で食べようかと思いついた時に横並びにある私が大好きな町中華の看板が目に入ってしまった。麺好きの私は換気扇に吸い込まれる煙のように入り担々麺を注文。しかし、特に店が混んでいたわけでもないのに、注文してから15分も経って運ばれてきた。料理は注文してから出来上がるまでの時間も味の一つなので私はいささか不機嫌になっていた。決して美味しいとは言えない味でも、大人の対応をして店を後にした。

夏になると思い出す まぼろしのカレーパン

腹は膨れたが、満足したわけではないので先ほどのパン屋が気になり入口の引き戸を開けると思った通りの昭和レトロの商品の陳列と店員の装い。好みのものがたくさんあり迷った挙句、明日の朝食用に3つ買った。

事務所に戻り、何気なく席の後ろの棚に置いたのだが、これが大惨事の始まり。自宅に帰って夕食のときにパンを事務所に置き忘れたことに気付いた。いつもなら季節を問わず冷蔵庫に保管するのだが…。冬なら翌日の昼でも食べられるが時期は真夏、エアコンを切っている事務所内は気温35度以上になっていたと思われる。

私はカレーパンが好きなので初めて訪れるパン屋では必ず買っている。他のパン2個は諦めがついたとしてもカレーパンだけは悔しかった。

翌朝、出勤してやむを得ずパンを廃棄したがパン屋さんのスタッフに対してとても申し訳ない気持ちでいっぱいだった。次にその店を訪れたときには買ったその場でカレーパンを食べようと反省しきり。

ものごとは成功した時よりも失敗から学ぶことの方がはるかに多いが、今回の失敗から学べることはすくないと思っている。ただ、このEssayに載せたことがせめてもの救いなのかもしれない。

季節風

インバウンド

日本は行きたい国の上位です。GDPが下がっても観光立国としては人気上昇しており、今や世界中の人が日本を訪れています。インバウンドの増加は観光業や販売業にとってはとてもありがたいことです。しかし、人気のある観光地の地域住民がバスなどの公共交通機関やタクシーを使えないなど不満の声も数多くあるようです。以前は日本を訪れる観光客は、東京、大阪、福岡、札幌などの大都市や、京都、奈良をはじめとする歴史文化のあるところに限られていましたが、インターネットやSNSの普及で日本各地を訪れるようになり、温泉や名所だけでなく日本人でもなかなか行かないような秘境まで足を延ばしています。日本各地のさくらを追いかけて来日する方も増えているようです。

インターネットやSNSはその情報の正確性やフェイクニュースなど問題もありますが、旅行や観光に関してはおおむね便利になったと言えるでしょう。また、来日する多くの方が日本の食を求めており、それが世界中の国々で愛され日本食のお店が増えているようです。観光客は以前のように寿司と天ぷらだけでなく、ラーメンやカレー、お好み焼きやもんじゃ焼きなど日本各地のソウルフードを求めています。また、かつては橋などで日本の優れた包丁などの調理器具も購入しているようです。食やモノなど日本の技術がこれからも愛され続けていくことを願います。



ベクエムハウスの 家づくり



広々としたテラス付き2LDKのリノベーション工事をしました。完全振り分けの2LDKですので間取りはそのまま残し、設備を一部交換し内装全般を行い明るく、かつ深みのある部屋にしました。完全振り分けとは2つの寝室が隣合わせではなく、リビング等をはさんで離れていることで、それぞれの部屋のプライベートがより重視されています。生活時間が異なる家族、特に高校生や大学生がいらっしゃるご夫婦には最適です。



- A 玄関
- B 廊下
- C LDK
- D テラス
- E キッチン
- F リビング
- G 寝室

杉並区 2LDKマンションのリフォーム

玄関から廊下を通ってリビング、その手前にトイレ、洗面、浴室等の水回りがあるため、家族それぞれがどんな時間帯に利用しても他の人は気になりません。広いテラスには花や植物などの鉢植えをおいて四季折々楽しめます。

アクセントクロスは玄関とリビングの2箇所にデザインしました。住む人をイメージして全体的な壁クロスは品のあるオフホワイト、玄関は明るい青緑、リビングは落ち着いた茶色にしてバリエーションのある空間に仕上げました。



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

古来の日本では、各月を季節感がわかるような和風月名で表現しており、その5番目の月を「皐月」としていましたが現代では五月と呼ばれています。この皐月という若葉の季節にはこころが躍ります。

