

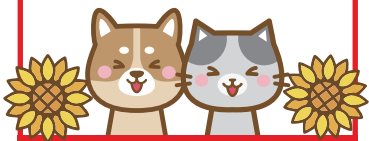
ごあいさつ

向日葵のような太陽が大地を暖めています。こんにちは！ベクエムニュース35号です。

さて、最近のアットホームのアンケートで、引越しをしたい理由に「ペット可の物件に移りたい」と答えた人が全体の25%あり、「家賃を下げたい」「勤務先や学校の近くに引っ越したい」に次いで3番目と、予想以上に高い結果でした。

元々多くの方がペットを飼いたいと予想しておりましたがコロナ禍でさらに増えたようです。しかし、まだまだペット可物件は少ない状況で、正確な情報ではありませんが供給は全体の5%くらいかと考えます。ペットに対する誤った固定観念や概念のためか需要に供給が追いついていないようです。また、犬は可で猫は不可という物件やその反対の物件もありますが、区別の基準もわかりかねます。

弊社が扱う物件ではペット可の割合が高いですが、今までペットによるトラブルはほとんどありません。みなさんマナーや規則を守りながら一緒に暮らしているのでしょう。



業界最前線

放置空き家

現在「空き家」は約900万戸で、5年前より51万戸増えてこの30年で約2倍になり、その中で「放置空き家」は385万戸。放置空き家とは使用目的のない空き家で賃貸用、売買用、別荘などに利用されていないものです。

国内の総住宅数に占める空き家の割合はこれまでで最も高い13.8%ですが、都会に比べ地方が高い割合になっています。また、人口減少の中でも総住宅数(6,502万戸)は増え続けており、必然的に空き家が多くなるわけです。もう一つの原因は、一人暮らしの高齢者が亡くなり、そのまま空き家になるケースで、空き家の取得は相続によるものが大半を占めています。前々号でも述べた通り、相続人が複数人いる場合は協議がスムーズに進まないケースもあり「放置空き家」には複雑な問題も絡んでいます。

2023年12月に改正空き家対策法が施行され、将来的に倒壊が懸念される空き家を「管理不全空き家」と認定する制度を設け、自治体が入入れを求めても従わない場合、固定資産税の優遇措置から除外されて固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になります。

「特定空き家」とは空き家のうち保安や衛生、景観等の観点から周辺の住環境に悪影響をもたらす状態にあると認められるものを指し、また「管理不全空き家」とは、特定空き家には至らないものの、窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態で、放置すればいずれ特定空き家になる可能性があるものを指します。「良好な状態の空き家」→「管理不全空き家」→「特定空き家」という流れです。

「放置空き家」は首都圏や関西圏、名古屋、福岡などは低いですが地方の割合が高く、特に西日本が高い傾向にあります。しかし、地方のなかでも沖縄県だけはその割合が低いようです。

「放置空き家」が増える主な原因の一つには、高額な解体費用もあります。空き家を放置すると自治体からの要請だけでなく近隣住民からも様々な苦情が発生します。物騒だ、草がぼうぼうで蚊も発生している、立ち木が腐って倒れそう、など。稀ですが立地次第では、知らない人が住みつく可能性も完全には否定できません。

「管理不全空き家」は自治体の調査→助言・指導→勧告という流れですが、「特定空き家」になると調査→助言・指導→勧告、その後は命令→代執行となり、「管理不全空き家」の勧告以降は固定資産税の優遇措置から除外されます。命令に違反すると50万円の過料を課される場合もあり、また代執行により自治体が空き家を除去し費用は所有者に請求します。緊急時には命令等を経ずに代執行されることもあります。

空き家を所有している場合の対策としては、①空き家バンクに登録する ②NPO法人などの管理活用サービスを利用する ③空き家の譲渡所得の3,000控除を利用して売却する、などの方法があります。

また、自治体からの解体補助金もあるようです。代表的なものとして老朽危険家屋撤去補助金、都市景観形成地域老朽空き家解体事業補助金、建て替え建設費補助金などで、空き家の解体に使える補助金を無料で確認できるサービス「解体の窓口」もあります。



トピックス

マンションの共用設備

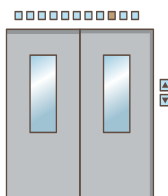
前号ではマンションの修繕と管理について述べましたが、今回はマンションの共用設備について話したいと思います。

室内専用設備の点検・修理・交換は戸建も共同住宅も同様ですが、共用設備は共同住宅特有のもので、たとえばオートロック、インターホン、エレベータ、通信関係設備、消防設備関係、シャッター、宅配ボックス、共用アンテナなどです。また、給排水管も共用管がありますのでやはり定期的なメンテナンスと修繕が必要です。諸設備の耐用年数はそれぞれ異なりますが、いずれ必ず修理・交換は発生します。分譲マンションの場合、これらのほとんどは修繕積立金で賄われますが、不足している場合は借入するか所有者からの一時金が必要になります。

エレベータの法定耐用年数(減価償却するまでの寿命)は17年で、

計画耐用年数(物理的な寿命)は25年ですが、実際は30年以上使用されているケースも多々存在します。また、シャッターの設計耐用年数は軽量で10年、重量は15年ですが、これも耐用年数より長く使用しているケースがほとんどです。このようなモーターを使用する設備は重大事故に直結しますので毎月、毎年の定期的なメンテナンスが特に重要です。

利用頻度や環境によっても変わる設備の法定耐用年数と物理的耐用年数には乖離が存在します。オートロックやエレベータの交換は大規模修繕同様に高額な費用がかかりますので、賃貸マンションにおいても毎月の修繕積立金はとても大切です。



ESSAY

北の大地の最北端 「霧の宗谷岬」

フェリーは鷺泊港を出て1時間半、稚内港に着いた。東京を出るときは30℃を越えていたが、稚内港の気温は10℃を下まわる。港には北防波ドームと呼ばれる中世のヨーロッパを思わせる堤がある。早速レンタカーを借り稚内駅から10分足らずのノシャップ岬へと向かう。海には白波がたち強風で真っ直ぐに立ってられなかったが、せっかくだからと記念写真を一枚撮るも誰が写っているかわからない。

一路宗谷岬を目指す。予想を超える寒さのためコンビニでホットコーヒーを買った。この辺りから宗谷岬までの国道238号線は通称「宗谷ヒストリーロード」と呼ばれている。

宗谷湾沿いに走り稚内の街並みを過ぎると声聞川、右に稚内空港、増幌川を越えとどの家にも玄関窓に扇型の花模様が飾られている。おまじないか何かと思ったが、後に土産物屋の女性からお祭りの提灯のようなものと教えてもらった。

道沿いに「白い道ゴール」の看板を見るが、その意味は後で知ることとなる。そして稲荷神社、オノコロマナイ遺跡、間宮林蔵渡樫出航の地。さらに車を走らせ宗谷岬に着いたがやはり強風と雨で立ってい

るのがやつとの天候。そこには43キロ先にある樺太を遠く見つめる間宮林蔵の銅像が威風堂々と立っていたが、その日の宗谷岬は霧が深く間宮が見据えている樺太の姿はなかった。

土産物屋反対側の食堂「最北端」に雨風から逃げるようかけ込んだ。ラーメン4種類、カレーライス、焼魚定食、メニューはいたってシンプル。ラーメンは味噌か醤油かを迷った挙句、あえて醤油を注文。あえてと記したのは北海道は味噌という固定観念があったから。しばらくして運ばれたラーメンのスープをひとすずり。うまい! 絶品の東京ラーメンの味。観光地で時折経験する手抜きなど全くない。食堂のお姐さんに「うまいですね!」と伝え、今度来たときは味噌ラーメン食べてね、と言われ心の中で再訪を決めた。

腹ごしらえはしたが出発まではまだたっぷりと時間があるので高台にある宗谷岬公園へ向かう。現役宗谷岬灯台、宮沢賢治文学碑を越え889号線に入る。霧のせいで果てしなく続くような牧場には牧草を食べる牛がかすかに見えた。

風車の道を過ぎると「白い道スタート地点」。ようやく「白い道ゴール」の看板の意味を理解した。貝殻をこまかく砕いて道に敷き詰めてある、まさにホワイトロード。濃い霧の中を走り幻想的な風景に満足していたが、晴天ならどんなに美しいだろうかと思像した。

238号線を南下し降りやまぬ激しい雨の中、稚内空港へと向かった。



左から:
遠く樺太を見る間宮林蔵の像と北緯45°31' 東経141°56'のモニュメント
食堂「最北端」
日本最北の醤油ラーメン/白い道

季節風

アウトバウンド旅行

所得や予算の関係で国内旅行派が増えるのは当然の成り行きといえますが、円安が海外旅行減少に拍車をかけています。1円円安になると日本人ひとり年間三千数百円の支出が増えるといわれており、4人家族でも年間1〜2万円の特段の影響はないと思いますが、10円安となれば話は変わります。そのため、食費を抑えて海外を旅行する方が多く、たとえばカップラーメンや即席の食品を持参しています。航空運賃やホテル代は自力で抑えることが難しいですが食費だけは調整可能です。私見ではせっかくの旅行で美味しいものを我慢するのは少しさみしい気もしますが、それでもやはり海外に行きたいのしょう。

一部の国では同じものを食べても価格は日本の2倍〜3倍、たとえばラーメン、日本ではせいぜい1000円前後ですが、2000円、3000円が当たり前の国もあり、国内でも北海道のニセコは最近バブル価格になっているようです。海外旅行は別として、円安は輸出の会社にとってはメリットですが、輸入の会社にとっては厳しいため商品価格に転嫁せざるを得ません。日本は輸入品が多いため個人にとっては円高のほうが良いと思われませんが日本経済全体でははたしてどちらが正しいのでしょうか。



ベクエムハウスの家づくり

収納力UP…室内空間を3次元的に利用する



趣味のものや季節外の衣類や器具を保管するためにトランクルームを借りている人も多いと思いますが、トランクルームを借りることなく、室内改造をせずに、引越しもせずに収納力をアップさせる方法があります。戸建でもマンションでも可能なそれを、個人的に天井収納（シーリングストレージ）と呼んでいます。通常、天井の高さは2,300〜2,500mmですが天井から数十センチ下に、いわゆる屋根裏のように床を張るのです。扉は不要でロフトのようなものと考えてもよいと思います。広さは床面積の3分の1くらいが適切です。

最近では和室がない家も多く来客用の布団の収納に困っている人の話を耳にします。おおよそ1間の押入れの半分くらいの収納力がありますので、布団

なら6枚くらい収まります。その他、季節外の衣類を置くこともできますが、あまり重いものは避けたほうが良いでしょう。

一般的に天井は高いほうが快適ともいわれていますが、反対に高いと落ち着かないという人もいますのでそのような人には一石二鳥ではないでしょうか。

賃貸住宅の場合は工事に気をつけなければなりません。壁や天井をほとんど傷つけないで行うことも可能ですので、収納に

悩んでいる方はぜひ検討してみてください。はいかがでしょうか。



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

パリオリンピック開催中です。全種目ライブで観たいところですが、何分パリと日本にはかなりの時差があります。でも、推している競技は眠い目をこすりながら応援します。推し勝、実践、ガンバレニッポン!

