

ごあいさつ

さわやかな気候がとても心地良い季節、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36号です。

さて、日本では所有者不明の土地が全体の20%といわれています。それを減らすため相続登記の申請義務化及び過料制度が始まり前半が過ぎましたが、公私を問わず登記が必要な人たちが奮闘しています。相続発生が近年の場合はそれほど労力を要しないかもしれませんが、中には戦前から相続登記を野放しというケースもあり、戸籍や相続関係説明図など必要書類の収集から、権利者の情報を知るのも一苦勞、そして説明文書を作成し、関わる人すべてに送らなければならないケースもあります。また、権利者全員がスムーズに押印してくれるとは限りませんので心身の疲弊もあり、放っておいたツケが何倍にもなって回ってきたと嘆いているのではないのでしょうか。会ったこともない、交流がない親族からの手紙や電話が、今、日本中を飛び交っているでしょう。一方で今回を機に親族の親交が深まることもあるでしょう。



業界最前線

区分マンションの動向

不動産市場は景気、金利、物価、各控除、補助金などさまざまな要素に左右されます。お客様に買い時はいつかと問われることがありますが、投資の場合は別として、自宅を購入する場合は相場や価格動向に左右され過ぎると本来の目的を見失ってしまいますので冷静な判断が必要かと思えます。一方で売り時についてはある程度タイミングが大事ですが、相場には常に一定の幅があり、また、上下を繰り返すものです。

2023年春ごろから中古区分マンションの動向が変わったようです。特にここ半年は相場が読みづらく供給も2~3年前より明らかに減少しています。新築マンションが高騰しているため中古マンションに流れて行くユーザーも多く見受けられます。反対に、売却の時期を迷っている人も多いため市場に出ていない物件もあり、供給が少ないと思われます。現在の価格は高止まりの傾向ですが供給状況次第では値下がりが見られ、また安定して人気のある都心とやや陰りが見え始めている郊外との2極化になっています。

弊社近辺のタワーマンションはここ5年で20%ほど値上がりしましたが、現在の価格は停滞しており、従来どおりの高値で販売している物件は成約までそれなりに時間を要しているようです。

近年、中古区分マンションは売却先に再販業者を選ぶ方が増えています。理由としては早期に売却（換金）できること、タイミングよく

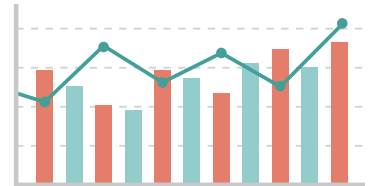
買い換え物件を決められること、売主が高額なりリフォームやリノベーション工事を行わなくてよいこと、契約不適合の売主責任を免除できることなどです。再販業者に売却する場合は全体のスケジュールが読みやすく、煩雑な手続きやストレスが緩和されます。

中古マンションの価値要素に大規模修繕があります。ここ数年、管理費に加えて修繕積立金が増加傾向にあり、売買価格にも市場にも大きな影響を与えています。

新築の分譲マンションでは、供給する側と購入側の間に面積、間取、設備、仕様の乖離が見られ売買価格に影響しています。土地値や建築費の上昇により供給する側が利益を最優先した結果、購入層の希望を見落としていると考えられます。

弊社では中古マンションの成約状況を定期的にチェックしていますが、半年や1年以上動かなかった物件がこの夏になって成約したものも数多くあります。コロナ前の2019年と比較して中古マンション価格は20%程度値上がりしていますが、供給物件が少ないために成約に結びつくケースが多いようです。一方で成約率が悪い物件は、旧耐震、設備が古い、リフォームしていない、駅から遠いなどが主な理由と思われる。

現在、中古マンション市場は踊り場状態と思われるのですが、来年以降は全体に買い手市場に移りし価格も落ち着くのではと予想しています。



トピックス

ドローンを活用した建物状況調査

今や世界中の様々な所で活躍しているドローン。災害時の調査や食料品の輸送、マスコミや報道関係、映画の撮影などに必要不可欠なものとなっています。また、エンターテインメントとしてのドローンショーも全国各地で盛んに行われ観衆を驚かせ感動させています。その中で、不動産や建築業界でもドローンを活用する企業が現れています。

屋根や外壁など高所調査を専門業者に依頼すると高額な費用がかかる上、調査が完了するまで日数を要しますが、ドローンの場合、調査は短時間で、費用も抑えられ、また、目視点検より外壁のひび割れや屋根の劣化状況がより鮮明に確認できます。

建物は定期的な調査が大切で、大規模修繕工事は概ね12~13年

に一度行うのが望ましいですが予算、修繕積立金の不足により先送りしてしまうケースも多く存在しますのでその際にもドローンが期待されます。

ドローンは今後、荷物の搬送や森林観察、農業にかかわる作業、危険エリアの作業など、様々な分野で活躍していくことでしょう。



ESSAY

Smile

自動ドアの中は文房具、日用雑貨、駄菓子、酒、パンなど客がそれぞれ必要なものを手に取りレジに並ぶ、そしてスタッフがあわただしく動いている姿が目に入る。昼時のコンビニはまるで通勤電車到着時のホームのように活気がある。

仕事の合間に時々立ち寄るコンビニエンスストアに、一見日本人だが胸のバッジからすると東南アジアの出身と思われる女性が働いている。彼女の接客が素晴らしくコンビニ店員、いやサービス業すべての基本中の基本である笑顔がいつも絶やさず。一杯100円のコーヒー注文にも満面の笑みで応えてくれてまるで仕事を楽んでいるかのようだ。その店の近くを通る度についついコーヒーを買ってしまう。

一方で自宅近くのコンビニは頻繁に通っているにもかかわらず知らない人を見るようにいつも無表情、そしてロボットのようにマニュアル通りの言葉だけで、虫の居所が悪いのか、仕事が嫌いなのか、と思うことが何度もあった。もし笑顔の店が近くにあれば私は間違いなくそちらに足が向く。店長がいくら指導しても笑顔を教えることが出来ないのだろうか。

大きなスーパーマーケットのレジであれば笑顔が売上に影響ないと思うが、小規模でコミュニケーションが必要な売り場であればそれが大きく影響する筈。挨拶が得意ではない人や無表情の人を揶揄するつもりはないが、やはり人と接する仕事には笑顔が必須とを感じる。

話題が逸れるが、私が飲食店で重視する要素の3つは第一に美味しいこと(これは当たり前)、第二にスタッフと客層。そして最後に注文したものをタイミング良く提供すること。

一方、物販店で重視することは、気に入ったものがあるかどうかは当然のこととして、ここでもスタッフが客に話しかけるタイミング、知識とセンスがあること、そしてやはり笑顔。

笑顔は売るにも買うにもタダである。よく行く八百屋の店主はリンゴひとつ買っただけでも「ありがとうございます」と丁寧に頭を下げる。そのひとことでリンゴがより美味しくなる。

大切なもの、それは決して目には見えないが、水面下で威力を発揮している。笑顔は人生を豊かにして、さらに繁栄をもたらす。筆者にも言えることだ。



季節風

売却・購入の際に大切なこと

不動産を売却する際に金額重視かスピード重視かが問われますが、一般的に売り出し開始から3か月程度で売却できるのが妥当、かつ適正価格と言われています。経済状態が通常に推移している場合、時間をかけても相場より高値で売れることは稀です。むしろ晒し物件となってしまうたり、販売中の管理にも手間がかかり、また人が住んでいない部屋は痛みも激しくなるのでお勧めできません。スピード重視(早期換金)であれば、価格を抑えたほうが当然問合せが多く成約まで時間を要しないでしょう。

一口に相場といっても1割程度の幅があり、その範囲は不動産会社の捉え方、物件固有の特徴、当事者の価値観の違いによるものが多いです。売却する場合、多くの人は物件の最高値を基準に、購入する場合は最安値を基準に考え、購入する傾向がありますがこれも一考です。

似たようなものは存在しますが不動産は唯一無二のもので、相場などに気にせず購入する人も稀にいますが、そのような特殊な取引(引越時期や方位など占いを重視しているケースなど)を基準にするのは危険です。

一方で購入する際は、できるだけ安くても良いものというのがユーザーの願望かと思いますが、掘り出し物件やお得な物件は特殊な事情がある場合を除き、一般ユーザーには情報が入りづらいと考えたほうが良いでしょう。大半が買取業者が買取りし再販するからです。仮に相場より安い物件が販売されている場合は、安くせざるを得ない何らかの理由があります。

世間の動きに振り回され過ぎずにご自分のタイミングで売却も購入も相場で取引することが望ましいと思います。



ベクエムハウスの家づくり

世界にひとつだけの部屋



家を購入する場合、または建てる際、最優先するところは人によって様々かと思われませんが、ライフスタイルと趣味、価値観が大きく関わってきます。来客が多い人、アウトドアが好きな人、家にいることが多い人、料理が好きな人、お風呂が好きな人、ホームパーティーが好きな人など。

新築、中古を問わず、通常は間取・内装・設備はすでに用意されているものを購入するケースが大半でしょう。最近では再販業者が古いマンションをスタイリッシュにリノベーションし室内を新築同様に売っている物件も多くあります。

一般的に販売されているマンションや建売住宅は最大公約数から導かれるため、個々の好みは度外視され、特色のない間取・内装・造作・設備、いわゆる好き嫌いのない無難な部屋です。

日本人は将来売却することを考えてものを買うという特性があり、自分の好みを抑えて将来売却する時の価値を優先します。車も白、シ

ルバー、黒が多く日本人の特徴が顕著に表れています。不動産にも同様の傾向があります。投資の場合は個性を出さない方が正しい選択と言えるかもしれませんが、満足、快適、楽しさという意味では疑問が残ります。趣味のものを始め、住宅にももっと個性と遊び心があっても良いのではないのでしょうか。

そこで、古いけれど少し割安なマンションを購入して自分らしくリノベーションをして住む方法があります。リフォーム会社との打合せなどを自ら行うためややエネルギーを使いますが、それがまた楽しく、その分、オリジナル性に富んだ自分らしい快適な部屋を造ることが可能です。きっと家に帰るのが楽しみになるでしょう。



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

昨今、自分勝手な考え方の人、お互い様がない人、おかげさまの謙虚さがない人が増え、カスタマーハラスメントも問題になっています。クレームやトラブル、空き室、滞納でお困りのオーナーさま、ベクエムハウスにご相談ください。

