

ごあいさつ

みなさまいかがお過ごしでしょうか。
ベクエムニュース37号です。

さて、昨年の賃貸市場の動きは鈍かったようです。比較的回答はあるのですが、「内見したい」「もっと物件の詳細を知りたい」というメールに対し、「内見は可能です。ご希望の日時をお知らせください」と速やかに返信したものの、その後はなしのつぶてになるお客様が少なくありません。弊社が執拗な営業をしないことにも一因があるのかもしれませんが、引越しが必須ではない人や今より条件が良い物件があれば引越ししたいという人が現実を考慮諦めているのでしょうか。

家には誰もが興味があり、実際に探していなくても建物や間取、写真を見ることに興味を持っている人も多いようです。物件情報を入手する場合、従来なら住宅誌を購入するか、不動産会社を訪れるかでしたが、今や情報はタダでかつ簡単に入手できます。しかし、検索して楽しむだけなら理解できますが、問合せとなると話は別です。

他の業種でも同様かと思いますが、問合せメールに責任を持つ人が少なくなり、情報を提供する側もある程度フィルターをかけ問合せの真剣度を見定めることが必要な時代になったように感じます。



業界最前線

管理組合と 管理者管理方式

昨今、自治体やPTAへの加入の有無が世間の注目を浴びています。これらの組織への加入は原則自由ですが人間関係を考え、また道義的に加入する人が多いようです。

PTAでは様々なイベントや学校と生徒との調整など業務は多岐にわたり参加が必須ですが、自治体の業務も町内会のイベントやゴミ拾いなどがあります。近年、共稼ぎ世帯が多くなっているため、これらの団体参加自体に無理が出てきており、様々なイベントや業務に出席できない人、したくない人も多く、また、人間関係が苦手な人や煩わしく思う人が増えているのも加入したくない理由のひとつでしょうか。

分譲マンションの管理組合において区分所有者は全員組合員になる義務があり、その組合員の中から理事や理事長が選任されます。従来は長く住んでいる人や業務に詳しい人が選ばれていましたが、最近では不公平さや煩雑な業務のため理事や理事長を避ける人が多いようです。

集合住宅には様々な年齢、職業、家族構成、価値観をもった人が大勢住んでいますので理不尽なことを主張する人も存在します。例えば1階に住んでいるからエレベーターを使わないので点検費用を払わない、A階段しか使わないのでB階段の修理は不要など。理事長の苦勞は計り知れません。そこで登場したのが管理者管理方式です。これはマンションの管理をマンション管理組合員以

外の第三者が行なう仕組みをいいます。

マンションの管理は一般的に区分所有者が管理組合を組織し、実務は管理会社に委託する方法が採用されています。しかし、多様な居住者での合意形成が困難であったり、居住者の高齢化や賃貸化などによって管理組合の運営が難しくなり役員に過重な負担がかかるなど、管理組合が責任を負うこと自体が円滑に機能するとは限らないという実態があります。

管理者管理方式は大きく2つあり、①建物の区分所有等に関する法律に定められている管理者（管理組合が管理する場合は、通常、理事長が管理者とされる）として、区分所有者以外の第三者を選任して管理を委任する方法、②区分所有者以外の第三者にマンションを信託して信託受託者が管理に当たる方法。この両方の方法を総称して管理者管理方式という場合もありますが、狭義には、①の方法のみを指すこともあります。

マンション管理の方法をめぐっては、管理組合や管理者管理方式のあり方を含めて、区分所有者、マンション管理業者、マンション販売業者、マンション管理士などの関係者の意見が錯綜しているのが現状です。

分譲マンションは、ひとつの建物に大勢の人が住んでいる、いわば運命共同体とも言えますので建物の維持保全のために全員が同じ方向を向いていなければなりません。売却予定があるなどの理由で修繕に反対したり先送りすると資産価値を下げてしまっていますので注意が必要です。



トピックス

等価交換

等価交換とは ①地権者の所有する土地にゼネコン（建設会社）が建築資金を負担し、共同事業としてマンションを建設する事業と、②所有する土地の一部を建築会社に売却し、その資金で自宅を建築するという2種類の方法がありますが、いずれの場合も建設資金が不要です。

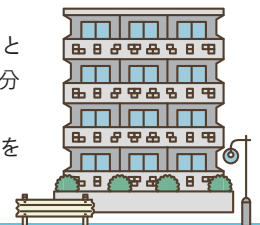
①の地権者は、提供した土地と同評価の建物の区分所有権を取得します。等価交換の場合は条件を満たすことで相続税対策としても有効で、固定資産税・都市計画税の減税や譲渡所得税の繰り延べを受けられる可能性もあります。建築関連費用はゼネコンが負担し、また、建替に関する煩雑な手続きや業務もゼネコンが行います。

土地は共有の形になりますが、建物の一部（土地の価値分）を取得できるので、大切な土地と建物を後世に継承することができます。

取得する自宅の間取りや仕様・設備は地権者の要望に沿って決められます。自宅以外の取得した部分は賃貸事業として運営でき安定した収入が得られます。

また、土地を区分所有建物へ変更することで、相続手続きが容易になり、将来の資産分割もしやすくなるというメリットもあります。

等価交換は、資金繰りで無理なく不動産を活用できるところが魅力です。



ESSAY

松原商店街

そのエリアにどのような人々が住んでいるかを知ることが商店にとってとても大事なことです。横浜の松原商店街の外れにある家系ラーメン店では付近にお年寄りが多く住んでいることから味をマイルドにしていると聞いていたが、実際に食べて納得した。

通常、商店街は長い一本道だが松原商店街は旧東海道に面し十字に広がっているため買い物に要する移動距離が少なく時間も短縮できる。大半が食料品店で、中でも八百屋と魚屋が多いのが特徴。駅から近くないにもかかわらず年末には入場制限が出るほどの人気ぶり。魅力は何といっても活気があることと昭和レトロで庶民的な店。それぞれの店には人だかりができてスタッフの元気な掛け声が飛び交う。個人商店は品物情報の聞き込みなど店員とのやり取りも楽しく、スーパーマーケット（以下SM）やショッピングセンター（以下SC）では味わえない。

私もSMやSCに赴くこともあるが、そこでは並べられた商品を自分で選びお金を払うだけの事で、オススメを聞いたりせず店員に話しかけるのは買い求めるものの売り場を聞くときぐらい。無言で買い物をして支払いを済ませるのは気楽だが、そこに楽しさは感じない。

近年、消費者の多くは商品が豊富なSCにクルマで押し寄せ大量購入する。買い物中に歩く距離は商

店街と差はないと思うが、SCに行くのは、綺麗に陳列してあるから、種類が豊富だから、品質管理が行き届いているから、カードを使えるから、人と話さなくて済むから、駐車場が完備されているから、雨に濡れないからなど理由はさまざまだろう。

一方で商店街の魅力は、各店が専門店のためスタッフは品物の特性を把握している。また、各店が競い合い、企業努力しているから安価である。特に果物と漬物は八百屋で買うに限ると個人的には思っている。経験と実績がある人が作った漬物はSMには存在しないだろう。最近では道の駅などで地元物産店や野菜果物直販所も多く見かけるが、これは生産者も購買者も満足する地産地消、地域貢献のすばらしい取り組みだと思う。

商店街にはSMも混在しているがいずれも成り立っている。商店街で求められない品物を補充しているのだろう。多店舗型のSMはエリアによって置いてある品物が異なるが、これも付近の特性を調査した結果の戦略だろう。

買い物はその日の気分で行先を決める私は、きつと来週末も行きつけの商店街で買い物をしていると思う。



季節風

寒さを和らげる

暖房器具といえばエアコン、炬燵、ヒーター、ストーブなどが一般的ですが床暖房はまだ普及率が低いです。空気の乾燥が少なく足元から暖まり身体にもやさしい床暖房が個人的にはお勧めですが、居住中の部屋ではコスト面と設置の手間を考えると躊躇してしまつ方も多いでしょう。

以前の小紙でも述べましたが寒さ対策には暖房器具ではなく仕様を変える方法もあり、ペアガラスや二重サッシは断熱効果に加え結露防止、騒音対策にもなります。サッシ全体を換えると高額な費用がかかりますが、カバー工法などを利用してコストを抑えることができ、また、サッシの構造次第ではイ

ンナーサッシを取り付け二重にすることも可能です。ドアやサッシなど開放部が多いほど外気に左右されますのでカーテンやブラインドも重要です。おしやれば足元からといいますが、寒さ対策もあつたかソックスで足元から、寝るときには湯たんぽやカイロも身体にやさしく、エコにも繋がります。

体感はずり周りの景色や固定観念にも左右されると聞きます。寒い冬を快適に過ごす最善の方法は、やはり家族で鍋を囲みながら食を楽しむことでしょうか。



ベクエムハウスの家づくり

建物外観からどんな人が住んでいるかを予想できます。シングル、カップル、ファミリーなど、建物の規模、構造、設備、仕様がそれぞれ異なるからです。しかし、様々なタイプが混在しているマンションも多々あり、特に分譲マンションに多く見受けられます。

室内についてのアドバイスではカーテンの色はピンクやオレンジなどの暖色系より、性別を想像させない（特に女性の方は）グリーンかベージュ系が良いでしょう。女性の一人暮らしでやむを得ずドアを開ける場合は、玄関に男性用の大きなスニーカーを置いておくのも有効かと思ひます。また、女性は洗濯物が気になるため室内干し設備もお勧めです。防犯対策だけでなく雨模様の時にも重宝します。ゴミ出しにも注意が必要。管理人がいる建物はそれほど気にしなくてもよいかと思ひま



住み方のアドバイス

すが、町内会の集積場や道路に出す場合は中身が見られないように注意したほうがよいでしょう。

オートロックとカメラ付インターホンは一般的になりつつありますが、鍵はディンプルキー、ドアスコープの内側に遮るものを付ける、サムターン回し防止カバー、窓に貼る防犯シールなどの防犯対策もあり、その他、ホームセンターでは多種多様な防犯グッズが販売されています。

昨今、マスコミで報道されていますが、詐欺や強盗の事前調査として役所や警察、工業者と名乗り、調査などと偽った電話や訪問が多発していますのでそこにも防犯意識が求められます。

家には直接の関係はありませんがSNSにも注意が必要でスマホのGPS機能はナビゲーションとしては便利ですが、必要のない時はOFFしておくほうが良いでしょう。

今はインターネットで建物の設備、部屋の間取りや家賃まで誰もが知ることができる時代です。安心して快適に暮らすために日頃の防犯意識や対策がとても大切です。

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

冬は何かと、おでんの具の好みなど食の話題が多くなります。おでんの一番人気は大根のようですが2番目は十人十色、ちくわぶに至っては好みをはっきりと分かれませんが皆さまはいかがですか。

