

ごあいさつ

若葉のころ、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38号です。ゴールデンウィークに入りましたので帰省や旅行に行かれている方も多いことでしょう。円安が続いているため旅行の場合は国内派が多いと予想します。海外旅行は魅力的ですが、インバウンド(月間300万人以上)が示しているように日本国内にも素晴らしいところがたくさんありますのでこの機会に日本の素晴らしいところを見直してみるのも楽しいと思います。

日本の魅力は、何と言っても四季があることだと思っています。他には食べ物が美味しいところ、永い歴史があること、治安が良くかつ維持されていること、安心で安全なところ、交通機関が整っているところ、公衆衛生と設備が整っていること、数え切れないほどあります。特に公衆トイレはその数と清潔さでは世界一でしょう。個人的には多種多様な温泉があることも魅力の一つだと思います。

すでに引越しシーズンも落ち着きを見せていますが、動きが少なかったせいで今年は引越し難民という言葉を目にしませんでした。売買、賃貸ともに動きが少ない理由は様々考えられますが、物価高、先行き不透明な経済情勢、世界の国々との関係も影響しているでしょう。



業界最前線

リゾートマンションの現在

物やサービスを共有するサブスクリプションが流行してから数年経ちますが、その流れはまだ続いているようです。近年は価値観が変わり所有するというステータスが薄れ、共有したほうが費用対効果が良く合理的と考える方が増えているのでしょう。

1990年ごろ人気のあったリゾートマンションを購入する人をあまり見かけなくなりました。そのため当時2,000万円、3,000万円で購入したリゾートマンションが今では数百万円にまで下がって売りに出ています。中にはタダでもいいから手放したいという人も見受けられます。その理由のほとんどは利用することがなくなり、しかし管理費や維持費は毎月かかるため、もったいないというものです。固定資産税も毎年支払わなければなりません。

50万円、100万円でリゾートマンションを取得できるなら購入を考える人もいるでしょう。その際大事なのはどのくらい利用するのかということです。年に数十回も利用すれば費用対効果も大きくお得ですが、年に数回になると維持費を考えると高くつきます。具体的に見てみると仮に50万円で温泉場やスキー場近くのリゾート

マンションを購入した場合でも毎月の管理費や温泉維持費、固定資産税を払わなければならない、おおむね月に



4~5万円、年間50万円くらいかかるでしょう。室内の定期的なメンテナンスも必要です。自分が使わないときに貸したりする民泊等で運営すればメリットがあるかもしれませんが煩わしさが残ります。平均的な温泉旅館は一人2万円程度、夫婦でも5万円くらいで、年間50万円の維持費と比較すると、10回くらい様々な温泉旅館に行ける計算になります。また、リゾートマンションでは自炊しなければならず、寝具も自分で用意しなければなりません。その点、旅館は上げ膳据え膳です。このような考えの人はリゾートマンションを購入しません。私もその一人で、購入する機会があったのですが、上記の理由で購入を諦めました。

しかし、このようなリゾートマンションも考え次第ではメリットになります。いつでも好きなときに人数制限なく利用でき、食事も自由。大家族や大人数の場合は、旅館やホテルに宿泊するよりも費用を抑えられるでしょう。また、付近で同様のマンションを借りると3~4万円はすると思われれますので、例えば勤務先の都合で主たる住居として購入する場合にもお勧めです。

トピックス

タブレットオーダー

最近、飲食店の注文はタブレットオーダーシステムが主流になっています。ラーメン店、居酒屋、ファミレスに至るまで私が最近訪れたお店はすべてそうでした。一部の店には券売機がりましたが、いずれにしても注文は機械が担当で、メニューへの質問と特別な注文はできないシステムです。

合理的、効率、経費削減、スタッフ管理としては良いのかもしれませんが、要望を伝えたり質問ができないことが不便でなりません。顧客に満足してもらおうサービス業としてはいかがなものかと思ってしまう。例えば、ラーメン店でネギが苦手な人は結局店員に伝えることとなります。焼き鳥店で良く焼き、軽焼きなどを注文したいときも難儀です。

不動産取引においても、データを入力するだけでは細かいニュアンスが伝えられません。やはりユーザーと直接話をしないと微妙なことはわからないものです。データで検索すると、物理的には希望に近いものがヒットすると思いますが、個人個人の大事にしたいところや

譲れない条件、環境など、データ以外の情報は得られません。

広告では誰もが見て納得する客観的事実しか表示できません。例えば、日当たり良、交通至便、買い物便利、閑静な住宅地など主観的なことはNGです。個人差や誇大広告などもあり当然といえば当然ですが、メールのやり取りのデータのみで判断すると結果的にあまり好みではない物件を紹介されたり案内されることになってしまう可能性もあります。

今や情報は与えられるものより、自分で探したものを優先しますが、合理的に効率よく探すという目的が、情報の正誤を判断できず、むしろ遠回りしてしまうこともあります。

弊社もサービス業の一端を担っていますが、マニュアルではなく、ひとりひとりのお客様が満足できる、細かな要望に寄り添った仕事を目指しています。それは対象がモノではなく、人を だからです。



ESSAY

捨てられないTシャツ

ティッシュペーパーのようにTシャツを捨てる人がいる。何も罪悪感を感じないのだろうか。ちなみに私は30年前に買った白いTシャツを今でも愛用している。よれよれになっているので、それを着て外出することはないが、年を経て薄くなったTシャツは新品にはない着心地の良さがあり、毎年夏になると寝巻替わり、30年の友を簡単には捨てられない。

よく耳にする話で、二度と着ないと思われる服を捨てられず押し入れに保管したまま引越しを繰り返す人は、まだ着られるから、大切な人のプレゼントだから、デザインが再度流行るかもしれないという理由だろうか。私も同様だと思うが二度と同じデザインが流行ることはなく、仮にあったとしても当時流行ったものとはどこかが違うはず。2年間全く着ていない洋服は二度と着ることはないとも言われている。時には思い切り捨てて新しいもののスペースを用意することも必要だろう。引越しの時に衣類処分のベストなタイミングなのかもしれない。エコの観点からアフリカなどでも美德となったもったいない精神は性格と価値観が関係し、生まれた時代や生活環境にも影響されているのだろう。

シンプルライフの人はできるだけものを買わないし増やさない。必要なものを最低限にして、まる

でホテルやモデルルームのような生活感のない部屋に住んでいるが私にはできない。

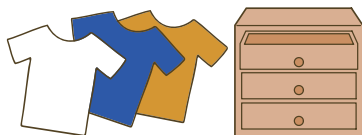
電化製品や生活雑貨には不備・故障というはっきりとした耐用年数や寿命があるが衣類に関しては摩耗・消耗・劣化はあっても明確な耐用年数がないので、処分されるのは流行おくれ、体形の変化など、ほとんど人間の勝手な理由である。穴が開いてしまったものは別として、基本的に衣類には寿命がなく、よってリサイクルや古着屋は正しい選択である。

衣は人のため、食は我のため、住は家族のため。

身に着けるものでモチベーションが上がり、何処へ行くかによって着るものを選ぶことは喜びと幸せになる。

古いTシャツを捨てられない私にはタンスに眠っている服がそこそこある。引越しする予定もないから処分のタイミングも見いだせない。どこか利用してくれるところへ送ろうかとも考えている。

おそらく着ることのない服は無駄かもしれないが、役に立つこともあるからと出番を待っている。捨てられなくていいのかもしれない…。



季節風

立地条件

先日、20代の女性に品川区内の物件をご案内しました。バルコニーの前は緑が多くきちんと整理された公園で、目の前に建物が増えることはないし、眺めも風通しも良かったので気に入ってもらえるだろうと私は予想しました。ところが、女性は表情が暗く怪訝そうな雰囲気、虫が大嫌いで夏が心配だと言われました。実際その部屋に虫が飛んでくるかどうかは不明ですが、そう思い込んでいる方にメリットを伝えても納得して頂けませんでした。

環境良好という言葉は人によって異なります。一般的に公園や緑地がある物件は好まれますが、中には彼女の嫌う方もいます。これから暑くなる時期はとりわけ気にする人が増えます。

住宅のチラシなどでは、環境良好（これは漠然としています）、閑静な住宅地、買い物至便、交通至便、日当たり良好、隣が公園などのキャッチコピーを見受けられますが、好みと価値観はそれぞれです。ただ大手住宅検索サイトや住宅誌では主観的なことは表示できません。あくまで客観的な事実のみの広告となります。

室内は家具やカーテン、布や織物などでカスタムして好みの部屋にアレンジできますが、立地だけは変えられませんのでとても大事です。また、駅からの距離だけでなく平坦な坂が多いかも毎日の生活に影響します。



ベクエムハウスの家づくり

◆◆◆ 空調機 ◆◆◆

今の時期はエアコン定期休暇です。ここ2～3か月間エアコンを使わずに生活していたと思いますが、5、6月ごろから使い始める方が多くなり、7月以降急激に暑くなるとエアコンの不備や故障の問合せが急激に増えます。近年の猛暑はエアコンなしで室内に居ることは危険を伴いますが、本体交換となると発注しても1週間以上はかかります。

そのエアコンなしの期間が問題です。契約書には二次的な損害には対応できないとの記載がありますが、道義的に考えるとそういう拘り定期的な対応は通用しないこともあります。部屋に居られないからホテル代を負担して欲しいなどの要望が出ることもあります。そういったケースに四苦八苦しているオーナーや管理会社も多いと思われます。

壊れる前に通知があれば良いのですが電化製品は予告なく故障します。車のように定期点検や車検はありませんが、エアコンも車と同様に定期的な点検が必要な時代かもしれません。経験上エアコンの耐用年数は10年～15年と考えていますが、稀に数年で壊れるものや、20年以上問題なく使えたものも多々あります。電化製品は当たり外れがあると言われますが、その他に使用頻度や幹線道路沿いなどの設置環境も耐用年数に関係があるようです。

居住者にできる対応はフィルターの定期的な清掃だけです。専門業者による本体内部洗浄もありますが費用（1基8,000円～12,000円程度）がかかるため躊躇してしまう方も多そうです。フィルター清掃を怠ると劣化が進むだけでなく、毎月の電気代もかさむようになります。そうならないために2～3週間に1回程度はフィルター清掃を心がけましょう。



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

今回のニュース38号の発行日は「昭和の日」です。現在のように豊かではなかったが、夢と希望に溢れていて元気だった昭和は今年100年。マスコミではさまざまな文化や価値観の観点から平成・令和との違いとともに昭和の歴史を振り返る番組が数多く放送されています。

