

ごあいさつ

霜月は身が引き締まりますがそれが爽やかでもあり、また人のぬくもりが一番感じられる季節ですね。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40号です。

テレビで空き家と相続に関する番組を見る機会があり、約900万戸の空き家、そして増え続ける放置空き家（全く手入れされておらず管理されていないもの）の現状を特集していました。空き家や放置空き家には下記のような様々な原因があります。

①相続人が決まらず誰も手を付けられない。②大勢の相続人の存在、中には相続人が数十人というものもあり遺産分割協議と手続きに膨大な日数を要する。③相続人が複数の場合、解体したくても独断ではできない。④高額な解体費用がかかる。⑤解体して更地にすると固定資産税が6倍になる。

空き家は物騒なだけでなく様々な問題を引き起こす可能性があります。一番怖いのは放火ですが、その他、建物が腐食し倒壊して通行人にけがをさせてしまったり、植栽の手入れをせず除草もしない結果、動物が住み込んでしまったり、虫が大量発生し悪臭を発生させてしまいます。ゴミ捨て場（不法投棄）にされてしまうこともあり、また、人間が住みついてしまう可能性もゼロではありません。特に放置空き家は近隣の方々にも多大な迷惑をかけてしまいます。地域の官民が協力して対策を考えなければならない問題です。

業界最前線

極めつけの空き室対策

私たち賃貸管理会社の主な仕事は賃貸物件の維持保全と入居率アップですが双方をバランスよく運営できるようオーナーさまに寄り添うことが最も大切です。そのためには募集条件、リフォーム内容、仕様・設備など、管理会社の提案は賃貸経営における重要なポイントです。

賃貸物件においてメールボックスなど共用部分の見目の重要性、建物の定期的な修繕、毎月のメンテナンスの重要性についてはこれまで幾度か述べていますが、これらは退去者を減少させる要因にもなります。しかし、防ぐことができない退去もあります。例えば、結婚・自宅購入・就職・転勤・卒業・実家に戻る・家族構成の変化などで、全体の9割程度が該当するとされています。

一方で防ぐことができる退去も存在します。気分転換、物件に対する不満、要望やクレームに対する管理会社の対応の悪さが原因で引越しをする人です。このように退去理由にはハードなものソフトなものがあり、空いてから考えるのでは遅く、解約の理由を分析し満室の状態でも空き室対策を常に考えることが重要です。

新築は別として、現在中古マンションは年々賃料を値上げできる状況にはありませんので入居期間を長くすることが入居率アップに繋がります。

また、空き室が長期にわたる物件には必ず理由が存在し、「問い合わせ自体が少ないケース」と「問い合わせも内見者も多いが成約に至らないケース」に分かれます。前者の場合は募集条件が相場より高いことが一番の要因でしょう。競合物件が多く供給過多の場合もあります。後者の場合は①エントランスや共用部分が汚い、②中途半端なリフォーム、③宅配

ボックスがないなど建物の諸設備と部屋の付帯設備の不満、④敷しすぎる入居者条件、⑤強気過ぎる募集条件、⑥管理会社によるオーナーへの提案がなく、ただ市場に出しているだけの状態など、理由は様々です。

退去が多い物件にも理由があり、また、長期空き室は原因を理解しなければ対応策も見出せません。建物の問題か、部屋の問題か、募集条件か、入居者条件か、管理会社の提案か、募集体制か、エリアの需給バランスか、を見極めることです。

物件は第一印象が大事です。お客様をご案内する際、外観やエントランスを見ただけで室内を見なくて良い（見たくない）という方もおられます。室内状況を想像できるのでしょうか。リフォームにあまりお金をかけたくないというオーナーさまもいらっしゃいますが、そのために数か月空き室になってしまうことは本末転倒です。出費は押さえたいところですが、きちんとリフォームすることは最低限必要です。

- ① 共用部分がきれいに整頓されている。
- ② 室内が清潔でかつリフォームされている。
- ③ 入居者からの要望やクレームに対する迅速な対応。

この3点が、入居者の満足度を高め、退去者を減らし、空き室の早期成約にも繋がります。また、以前は、好き嫌いが無い無難なリフォームが主流でしたが、近年はターゲットを絞り个性的にリフォームする物件も増えていきます。个性的というのは風変わりなという意味ではなく、画一的ではないということです。

空き室の早期成約（攻め）、出来る限り退去者を出さないこと（守り）。このふたつが極めつけの空き室対策ではないでしょうか。

トピックス

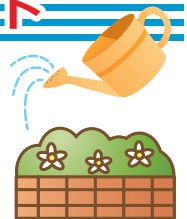
1階に住むメリット

一般的には1階の住居を敬遠される方が多いですが、足の悪い方や高齢の方は1階を好む傾向があります。また、非常時に避難しやすいことを始め、誰にでも当てはまる下記のようなメリットもあります。

- ◎ 階下への騒音、振動を気にする必要がない（特に小さいお子さんがいる場合）。
- ◎ 移動や荷物の搬入搬出が楽（ベビーカーや自転車を室内に運びやすい）。
- ◎ 引越しが楽で費用も安い。
- ◎ 上階に比べて家賃・価格が安い。



- ◎ 意外と空き巣が入りにくい。
 - ◎ エレベーター待ちがなく時間の無駄がない。
 - ◎ メールボックスが近く、郵便物の回収が楽。
 - ◎ 出かけるのが億劫にならない。
 - ◎ 階数にこだわらなければ選べる物件が多い。
 - ◎ 専用庭が付いている場合があり菜園や花を育てることができる。
- さらに、エレベーターがない物件は管理費や修繕積立金が安く済みます。上階を好む方が多い一方、1階住居にもこのような魅力があります。



ESSAY

行列

いつもその店に着くのは昼すこし前で、理由は単に昼食時の混雑を避けるため。それほど並んでいないことが多く、いつも通りの時間に行ったのが長い行列。普段5〜6人くらいのところ、その日はなんと20人以上並んでいる。たまたま団体客でも入ったのかと思いきや、座席に客は少なく空いているテーブルもある。さらに店内を見渡すと注文を受けてサーブしている女性スタッフがいつもの人と違い、様子を見ていると明らかに手際が悪く、これが並んでいる原因と納得はしたものの、すこし怒りを覚えた。

12時を回るとさらに客が増えてきた。他にもいらだつてみえるお客がちらほら。早い、安い、旨い、がこの店の人気を支えているからだろう。いつものスタッフが休みなのだとしても、対応力に大きな差があると店側も問題視すべきでサーブに慣れたスタッフを養成し、もしもの時を考えなければならぬ。飲食店の行列は提供する側のスキルで変わる。

以前、横浜のサンマーメンが有名な店を訪れた際にも同様の経験をした。このときはかなりの空腹で、並んでいるときから苛立っていたことを記憶している。加えて、評判のサンマーメンは旨くも何ともなかった。過去幾度も食べた他の店より味が悪く、かつスープも冷めていたので怒りが倍増した。

人の食に対する思いは群を抜いて旨かったものと極端に不味かったものだけが記憶に残り、普通の味は記憶から消される。

すこし話は変わるが、大勢が並んでいるラーメン屋を見かけて、たぶんかなり旨いのだろうと気になっていたので時間に余裕がある日に並んでみた。スープは熱く味もよかった。そして行列ができる原因も確認できた。いわゆる最近流行りのワンオペだった。座席はカウンターのみで7人入ると満席になるので、8人目は外に並ぶことになる。狭い店では中に客を並ばせない。これはその店主の企てか、それともワンオペで対応できる広さを求めた結果だろうか。行列は店側が企んだものと、対応が悪い場合の2種類あると知った。

いずれにしても、行列には人を寄せ付ける磁石のような魔力があるのも確かなこと。そして、誰もが食べたいと思う旨い店には確かに行列ができるが、そもそも味がよくなければ行列どころか人が寄り付かないであろう。

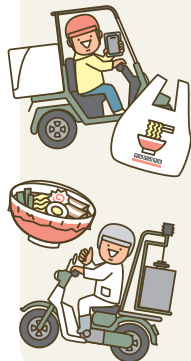


季節風

置き配

新しいマンションはオートロックが備わっています。気になるのは（少なくとも）昔ながらの食堂や街中華の出前サービス。出前を注文して受け取る時は必ず対面で行いますが、器を返却するときも対面で行うしか方法はないでしょうか。以前は器を洗って玄関の外に出しておけば店の人がいつでも回収できたのですがオートロックマンションではそうもいきません。また回収する人が仮にオートロックを抜けられたとしても、そのようなマンションでは玄関の外（共用部）に器（私物）を出すことは禁じられています。最近ではUber EatsやWoltなども利用している人が増えていますが器は使い捨てのため返却の必要がありません。

また、宅配の無駄を少なくするために生まれた置き配も、宅配ボックスが備わっていないオートロックマンションでは難しく解決しなければならぬ問題だと思っていたところ、オートロックマンション向けに無料の置き配設備を提供している会社があり導入が進んでいるようです。配送会社が費用を負担しているため初期費用だけでなく月額費用も無料。配達する側にも受け取る側にとっても便利な置き配ボックスは、オートロックマンションにとって今後必須の設備になっていくでしょう。



ベクエムハウスの家づくり

防音防寒対策

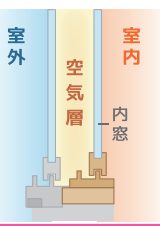


近年は夏の猛暑が毎年話題になります。冬も同様だと思いますが猛暑に比べ厳しい寒さがそれほど話題にならない理由は、命にかかわることにはならないからでしょうか。また、酷暑は全国的ですが極寒は地域に限られることも、話題に上がらない理由のひとつかもしれません。しかし冬場に室内の寒暖差が事故につながることもあります。

これから冬に向かってみなさん寒さ対策を検討されていると思われます。住宅に関してはエアコン、床暖房、温水洗浄便座などかなり普及していますが、二重以上のサッシ、複層ガラスの普及はまだままだのようです。ちなみに、二重以上のサッシまたは複層ガラスの

窓あり（一部を含む）住宅は全体の約30%。都道府県では北海道が79.6%と最も高く、次いで青森県が71.0%となっており、寒冷地域である北海道や東北日本海側で高い傾向が見られます。一方で最も低いのは沖縄県で6.9%、次いで高知県が16.0%となっています。

幹線道路や線路沿いの建物は防音対策が必要ですが、二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓が設置されていない物件もたくさんあります。弊社はそのような立地の物件のリノベーション工事では二重サッシを提案するように心がけております。室内にいるときの安心感と満足度が格段に上がります。仮に閑静な住宅地であっても暖房効率が良くなり寒さ対策に効果を発揮し、加えて結露防止にもなります。このような工事には補助金が出る地域もあります。



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

食欲の秋、スポーツの秋、読書の秋、芸術の秋といいますが、これらは身体にも心にも大切です。気候も良く何をすることも良い秋は実りの季節でもあります。秋の夜長にみなさまは何をされていますか。

