

ごあいさつ

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41号です。これから最も寒い季節に入りますが近年は暖房器具や防寒衣類の進化によりだいぶ寒さを凌げるようになりました。靴下や肌着、ズボンやジャケットは温かいものが様々手に入ります。自転車やオートバイに乗る人用に電熱グローブや電熱ウェアも売られています。

頭寒足熱という言葉がありますが、みなさん冬には温かくなる靴が欲しいと思っていませんか。特に、屋外で仕事をする人は足(foot)が温かければ、上半身が冷えても寒さは和らぐかと思えます。靴用のホッカイロなどはあるようですが私の知る限り街場では暖房靴は見かけません。

また、自動車のタイヤも進化しており、従来のノーマル、スタッドレス、スノータイヤに加えて、今やオールシーズンタイヤも登場しています。雪深い地域やアイスバーンの状態での走行は難しいようですが都会で降る程度の雪では問題ないようです。人の身体もオールシーズンタイヤのように季節に対しフレキシブルになれば良いのですがこればかりは無理なようです。人の身体が変われば、アパレルやファッション業界にとってはマイナスなのかもしれません。また、季節によって着るものを楽しむという人間だけが持つ楽しみも無くなり、自然に対する防御本能も失っていくでしょう。しかし、業界の人には、寒冷地だけでなく街でも履ける「暖房靴」を是非開発していただきたいと個人的には願っています。



業界最前線

引越しシーズンの 部屋探し

1件の内覧で決める人、20件内覧しても決められない人、様々ですが、一般的には5~6件見て決める人が多いようです。1件の内覧だけで決める人は軽率だと思われるかもしれませんが、自分の希望物件(エリア、家賃、広さ、優先したいもの)を十分に把握し、かつ相場を理解していて、また仲介会社(担当者)にも恵まれたのでしょう。効率よく部屋探しができる良い方法だと思います。

2月、3月は賃貸物件がたくさんあると思っている人が多いようですが、単に移動(引越しする人)が多いということで物件も多いが探している人も多いので必然的に競争率が高くなります。部屋探しは縁とタイミング、そして決断力です。

出来るだけたくさん見てから決めたい人は短期間で集中して見るのが大事です。週末ごとに内見し、その中から一番希望に近いものを選ぶ人もいますが、この時期は競争相手が多いため、借りたいと思った物件がすでに成約しているケースもあり結果的に比較検討ができなくなります。

借り手が100%満足する物件はおそらくないでしょう。優先順位を付けてある程度(希望の7割くらい)満足したら決めたほうが良いかと思えます。

20件も30件も内覧する人は自分自信でも探している物件がわからなくなってしまっているのではないのでしょうか。個人の経験から申し上げますと、物件をたくさん見る人の特徴として、徐々に物件の欠点探し(粗探し)をするようになってしまうよう



です。本人も気づかずにいますので厄介です。その人の希望条件に合う部分もたくさんあるのに何故かマイナス思考になってしまい、まるで賃貸物件評論家のようなことを述べたりします。部屋探しは主観的なもので、客観的意見はあまり参考にしないほうがよいのではないのでしょうか。

物件を紹介する側にも問題がある場合もあります。探している人の希望を把握していないため、希望に合わない物件を紹介する仲介会社(営業担当)です。また、借り手は賃貸の相場や現状を理解していない人も多いので、それらをきちんと説明し理解してもらうことも不動産会社の役割のひとつであり、お客様に寄り添い、良い方向に導いてあげることが大切です。

難しいことですが、物件と同時に借り手が不動産会社(担当者)を選ぶことも良い物件に巡り合うためには重要なポイントです。

2月から4月にかけては移動のシーズンですが近年は12月ごろから探し始める人も増えています。正月を落ち着いたのんびり過ごしたい、年が明けると良い物件が無くなってしまわないか、間際になって焦って部屋を決めたくない、引越し難民にはなりたくない、オンシーズンは引越代が高いから、などなど理由は様々です。

トピックス

共同住宅に住むメリット

- 1 戸締りが楽
- 2 室内の移動が楽
- 3 戸建に比べ断熱性が高いため光熱費が安く済む
- 4 旅行等で留守にしても戸建よりは安心
- 5 鉄筋コンクリートの構造は耐震性が高い
- 6 建物の管理、運営、修繕に関しては専門家が行う
- 7 上層階は眺めも風通しも日当たりも良い
- 8 戸建に比べ固定資産税が安い など

決して戸建住宅を否定しているわけではありません。

戸建住宅にも共同住宅では得られない

魅力やメリットがたくさんあります。

どちらを選ぶかは住む人の家族構成やライフスタイル、価値観によって異なります。



ESSAY

ペナルティキック

中学2年の時、サッカーの県大会で試合中にペナルティキックを外してしまった。PKの成功率は80パーセントと言われているが、私に託した仲間に「申し訳ない」、自分に「情けない」気持ちだった。試合後「なんでこんな大事な時に外すんだ!」と何度も自問自答し、その日はすぐに家には帰れず、土手の下で暗くなるまで沈んでいた。

仲間に「お前のせいじゃないよ」「お前は悪くない」とやさしい言葉をかけられると余計に辛かった。「お前に託したのに、なんでこんな大事な時に、バカヤロー!」と責められたほうがまだ楽だった。確かに私のせいだけではない。他のメンバーでも外したかもしれない。しかし、誰が悪いとかではなく次のステージに進めなくなるという現実が待っていた。どんなに慰められても、それから数日間は落ち込んで練習にも出られない。時を経て前向きに考えるようになっていった。

トーナメントゲームで同点の場合に行うPK戦は、言わばじゃんけんやクジ引きのようなものだから失敗しても誰も責められない。トーナメントの都合上、次のステージに進むチームを便宜上決めるだけ。ワールドカップアメリカ大会のロベルト・バジジョ、シドニーオリンピックの中田英寿、しっかりした技術を持ち合わせ、且つキックが得意な選手が何故か外している。

近年ではWC南アフリカ大会の駒野選手。言わばじゃんけんに負けたわけだ。しかし、私が失敗したのは試合中なのでこし訳が違う。



試合中のPKは時間が経つとあまり記憶に残らないが、PK戦での失敗は何年経っても鮮明に記憶に残る。試合中の失敗は、100パーセント敗北が決まる訳ではないからだろうがPK戦で失敗してもチームが次のステージに進んだ場合、失敗者は記憶に残らずチームが敗退した場合のみ、失敗は永年語り継がれる。残酷な話だがそれもチームスポーツの宿命といえる。

今思えばPKの失敗で得たもの、それは戦いの厳しさとともに、サッカーというチームスポーツの中で得られた連帯感と仲間の思いやり。成功から学ぶことより失敗から学ぶことのほうがはるかに大きい。仲間に託され自信をもってキックしたことが私には何よりも誇りだった。

内容より結果が求められるスポーツの世界だがつまらない勝利より、華麗な敗者のほうが美しい時もある。

さあ、ワールドカップ2026、Go for IT、サムライブルー! 目指せゴールデントロフィー。

季節風

スマートな営業トーク

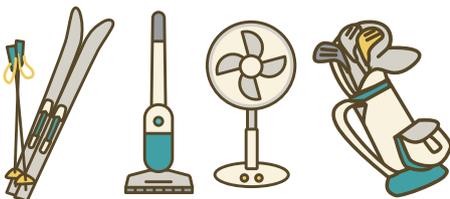
ビジネスに限らずプライベートでも人と話をするときに大切に思っていることがあります。それは自分の話はほどほどにして相手にできるだけ話してもらうこと。人は話を聞いてくれる人に好感を持ちます。特にビジネスにおいてはしゃべり過ぎはNG、当然押しつけもNG、買ってくれと言って買ってくれる人はいません。自分から買うと思わない限り買いませんし、そもそも信用されないと買ってくれません。状況によっては買わないなら結構ですと引き下がる姿勢も大事でしょう。人は押しつけてくるが、引かれると前に出ます。古くから話し上手は聞き上手という言葉がありますが、まさにその通りだと思っています。私たちの仕事も相手の考え方、要望、価値観などをしっかりと聞いて理解しない限り良い提案はできないし信じてもらえません。

また、営業担当に流暢に話されると、騙されるかもしれないという不安に陥る人も多いのではないのでしょうか。防御反応でしょう。ビジネストークにおいてはすこしきこちないくらいが丁度良いのかもしれません。また、趣味など仕事以外の話はお互いを知り、「コミュニケーションにはとても大切と日々思っております。」



ベクエムハウスの家づくり

仕事柄ワンルームからファミリータイプまで様々な間取りの部屋を見る機会がありますが、どのタイプでも収納が足りないと思うことがあります。収納といえば玄関のシューズボックスと寝室のクロゼットだけのマンションの何と多いこと。日々の暮らしの中では様々な電気製品や道具、日用品、季節もの、趣味のものがたくさんあります。たとえば、扇風機、ストーブ、掃除機、加湿器、ゴルフバッグやスキー板、買い置



収納(納戸)の重要性

きの水やトイレトペーパーなど。これらを仕舞っておくスペース(収納)がないのです。そのため部屋の片隅に無造作に放置されていることも多く、来客があると慌てて見えないところに隠す人のなんと多いこと。

リビングや寝室がすこし狭くなってもそれほど不便は感じないと思います。そのスペースを収納部屋(納戸)にすると非常に便利です。50㎡くらいの1LDKの場合、シングルかカップルが多く住んでいると思いますが、2畳程度のウォークインクロゼット(収納)があれば前述のものがほとんど納められ室内がスッキリし、さらにほこりが付きにくいという利点もあります。これからリノベーションをお考えの方、自宅を購入する方、ぜひ参考してみてください。

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

今年のバレンタインは週末に当たりますので、楽しみにしている方も多しはず。人も街も盛り上がるといいですね。

