



[発行日]2023年11月1日(通算第137号) [発行人]森田 龍三
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

『さらば昴よ』

朝晩はずいぶん秋めいてきました。いかがお過ごしでしょうか？
ところで。

歌手の谷村新司(74歳)さんが光の世界に帰られましたね。

谷村さんといえば、プレアデス星団とチャネリングをして、『昴』という歌を創ったのは有名です。谷村さんが、プレアデス星団とのファーストコンタクトは、引越しの最中に起こったそうです。突然「さらば昴よ」という言葉が降りてきて「ん？ 『さらば昴よ』って何？」と歌詞の意味も分からないまま、手が自然に動いて、歌詞を書き留めたそうです。メロディと歌詞が同時に、極めて鮮明なイメージで、一挙に降りてきた経験は、長いミュージシャン人生の中で、後にも先にも『昴』だけだったそうです。実際、私もよく知っている楽曲ではありましたが、歌詞がなんとも理解し難い内容で何を伝えたいのかわかりませんでした。今回歌詞の意味がわかって、まさにこの時代が大きく変わろうとしている転換期に、改めてスポットが当たったことは大きな意味があるように思います。よく意味がわからない歌詞ですが日本国民の多くの人々が知る楽曲。そしてその本質を理解する時期に来ているという事実。物質文明から脱却し新たな時代へと変わっていかねばと切に感じます。以下谷村さんの著書から抜粋します。



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三

「谷村新司の不思議すぎる話」より

『もしも昴が「財の星」だとしたら、現代風に言うならそれはまさしく物質文明のシンボル。その「昴」に「さらば」と告げるのは、物質文明にサヨナラを告げようという意味に他ならないのです。

物質的な豊かさを追求しようとするキリがありません。際限のない追求に明け暮れているうちに、やがて物欲に支配されるようになり、目に見えるお金やモノのみに執着するようになります。そんな時代にきっぱりとサヨナラを告げよう。今後は目に見えないモノを見て、お金やモノといった物質に囚われることなく、精神的な豊かさを追い求める新しい時代を作っていこう！それこそが「さらば昴よ」というフレーズに込められた本当の意味ではないのか。私はそう気づかされたのです。同時にそのとき『昴』の冒頭にある「目を閉じて 何も見えず」というフレーズの真意もわかってきました。

普通に考えると、目を閉じたら、何も見えないのは当たり前です。でも、その感覚がすでに物質文明に毒されている証拠。目に見えないモノをきちんと見ようとする姿勢があるならば、目を閉じてから、見えてくる景色があります。それは「故郷の景色」だったり、「両親や兄弟の顔」だったりしますが、それがその人の原風景なのです。その景色にこそ、目に見えるモノだけに囚われない、新しい生き方のヒントが隠れています。それを「目を閉じて 何も見えず」という歌詞は暗示していたのです。インドに行ってみて、もう一つ大きな収穫がありました。何を意味するかが長年わからなかった「我は行く 蒼白き頬のままで」という歌詞

の意味がずっと腑に落ちたのです。ハリドワールとリシュケシュでも、インドでは顔を青白く塗った人たちを大勢見かけました。不思議に思って現地の人に聞いてみると、それはシヴァへの信仰を表しているということでした。シヴァとは、ヒンズー教では「破壊の神」とされています。創造神ブラフマー、維持神ヴィシュヌと並ぶ、ヒンズー教の最高神です。「破壊の神」と聞くと何だか恐ろしくなりますが、シヴァは破壊のための破壊を行う乱暴な神ではありません。世界が終わろうとするとき、いまの古い世界の破壊して次の新しい世界の創造に備えるのが、シヴァの役割。つまりシヴァは「再生のための、破壊の神」なのです。「我は行く 蒼白き頬のままで」というのは、「目に見えないモノを大切に」という新しい価値観に基づいた世界を作り上げるために、「目に見えるモノしか信じない」という古い価値観に基づいた世界を、シヴァの精神に則って一度壊してみようという宣言だったのです。1番の歌詞の中頃には、次のようなフレーズが出てきます。「ああ 砕け散る宿命の星たちよ せめて密やかに この身を照らせよ」それに呼応するように、2番には次のような歌詞があります。「ああ さんざめく 名も無き星たちよ せめて鮮やかに その身を終われよ」このフレーズでいう「星」はひとのこと。「砕け散る」というのは、新しい価値観を創造するための破壊を指しています。そして「せめて鮮やかに その身を終われよ」と告げているのです。』

我は行く、さらば昴よー♪

▼ハウジングロビープレゼンツ▼

NBCラジオ

- 住宅・マンションオーナーさんいらっしゃい♪
毎月第2水曜日 11:30頃～放送中
- 龍ちゃんの個性があるから面白い！
毎月第3月曜日 19:30～放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください！
株式会社ハウジングロビー-L&P長崎店 TEL:095-893-5056

ハウジングロビーはV・ファーレン長崎のゴールドサポートカンパニーです

NAGASAKI VELCA

ハウジングロビーは長崎ヴェルカプラチナパートナーです

補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」

大規模修繕に備える共済

賃貸住宅修繕共済

共済掛金を経費にすることが可能です！
(共済掛金損金計上可能)

<正規代理店>
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

収益最大化のための賃貸経営塾

更新契約実務と”よい賃貸経営”の関係は？

Q 親から築 20 年の賃貸マンションを相続した新米大家です。私の地域は「自動更新」という慣習らしく、私が引き継いでから借主さんとお会いして更新契約をしたことがありません。話に聞くと 2 年ごとに更新の合意文書を取り交わす地域もあるようです。借主さんと定期的にお会いする機会もあった方がいいとも思うのですが、賃貸経営と更新の関係について教えてください。

A 賃貸借契約の更新は、「自動更新」と「合意更新」の 2 つの地域に分かれます。質問者様の地域は自動更新のようです。自動更新とは、契約で「〇年ごとに自動で更新する」と定められていて更新作業は行いません。合意更新は「〇年ごとに合意して更新する」となっていて、契約期限に貸主と借主で合意文書を取り交わします。その際に「更新料」という名目で、借主から貸主へ、合意した新家賃の 1 カ月分が支払われるのが一般的です。地域別では、首都圏や京都・滋賀などが合意更新で、それ以外は自動更新とされますが、他にも合意更新の地域は点在していると思います（〇の部分は 2 年となるのがほとんどです）。

さて、「賃貸経営と更新の関係は？」というご質問ですが、この更新という機会を、どのように活用するか？という問題になります。自動更新の地域では、大家さんは更新時期を意識されることはなく、2 年が経過したことに気付かずに過ごしていると思います。合意更新の地域では、さすがに 2 年ごとの更新時期は意識しますが、単に「更新料を徴収して文書を取り交わすイベント」のように捉えていることが多いと思います。一方で 2 年ごとの更新を、「借主の状況確認と、もし不便に思っていることがあるなら改善してあげるための機会」と考えることもできます。2 年も経てば、借主の家族構成や勤務先が変化しているかもしれませんし、もし個人の保証人契約なら、少なくとも保証人の安否も確認しておきたいですね。契約して 5 年も 10 年も経過していて、その変化を知らずにいたとしたら、リスク管理という観点からみると、少し不安になりませんか。

あるいは、わざわざ告げるほどではない不便な点も、あえて聞いてみれば借主から聞けるかもしれず、それを改善してあげれば喜んでくれるでしょう。こんなことが、トラブルが起きても大事にならずに収まる理由になるでしょうし、永く住んでもらえる理由のひとつにもなるはずです。この“顧客志向”という考え方は、平成初め頃までの「建てれば埋まる時代」なら、退去してもすぐに入居が決まるので、「そんなに気を使う必要はない」という意見も間違っていないと思います。しかし現在は、大家さん同士が借主を取り込む競

争をしている時代ですから、「せっかく入居してくれた借主に、できるだけ永く住んでもらう」という考え方は正しいですね。

そこで、合意更新の地域では、更新を単にイベントと捉えないで、上記のような目的に利用してはどうか、という提案です。更新料という収入があるのですから、その一部を借主に還元したとしても、それで入居期間が延びるなら、賢い投資と言えると思います。難しいのは、質問者様のような自動更新の地域ですね。貸主も借主にも、「契約を更新する」という習慣がないのですから、あらたに生み出さなければなりません。「すぐに明日から」というわけにはいきませんが、これから新規の契約では、「2 年ごとの状況確認という更新手続きを行う」と明記して開始することはできるでしょう。「入居してから 〇 年が過ぎましたが特に問題はございませんか？」というお尋ねとともに、同居人や勤務先などを記入する簡単な身上書的な書類を用意して、聞きながら書き込む、という作業になります。合意更新のように、新家賃の 1 カ月分という更新料はとれませんが、「事務手数料」として 5,000 円くらい徴収できれば、作業が増える不動産会社さんの収入も何とか確保できますね。これで、少なくとも最新の借主情報を得ることが出来ます。いかがでしょうか？

さて、ここまでのところで質問者様の感想はどうでしょうか？ 「そこまでは面倒だし、効果もそれほど期待できない」と感じたか、あるいは「借主との関係づくりは大事」と思われたか、どちらでしょうか。どちらであれ、大家さんとしては、賃貸経営では満室を維持して収益を確保することが重要、ということで、そのために、リフォームしたり、家賃を下げたり、不動産会社に努力を求めます。また、必要な投資をして、無駄な経費は省きます。建物と設備は老朽化が運命なので、修繕工事を計画的に効率よく行います。借主に快適に永く暮らしてもらうために、共用部やエントランスを綺麗に保ちます。そのために、借主との関係性を築くことも重要で、その方法のひとつとして、「更新などを利用して借主とコミュニケーションをとってはどうか」というお話しをしています。すべてを 100 点満点にするのは難しいですから、大家さんが「これは大事」と思われる方法を採用していただければよいと思います。

そして、これらの選択肢は、不動産会社からもたらされるべきだと思います。なぜなら、大家さんご自分の物件しか見ていませんが、彼らは多くの物件と借主に触れているので、経験や見識が豊富なはずだからです。ぜひ、依頼されている不動産会社さんに意見や提案を求めてみてください。

[賃貸業界のニュースから]

基準地価からみる 「半導体、インバウンド復活、鉄道整備」の影響

2023年9月19日に国土交通省が発表した基準地価から、半導体産業や鉄道路線の開業や観光客の増加などが、日本各地の地域経済と地価に影響を与えている実態を見ていきましょう。全国平均の地価は前年比1.0%の上昇でしたが、これはコロナウイルスの影響前にインバウンド観光で盛り上がっていた2019年の0.4%を上回る数値です。用途別に見ると、住宅地の地価は前年比で0.7%、商業地は1.5%でした。

北海道・熊本の地価上昇は半導体要因

北海道の千歳市、恵庭市、北広島市は、住宅地の地価上昇率で全国トップ10のうち9カ所を占める成長ぶりです。3市は札幌市に隣接しており、札幌のベッドタウンとして住宅地の開発が進んでいました。まず、北広島市に開業したプロ野球日本ハムファイターズの新本拠地の北海道ボールパークFビレッジは、観光資源の多い北海道のなかでも最もホットな観光地として注目されていて投資も続いているようです。

さらに千歳市では、トヨタやソニーなど国内大手8社が出資した半導体メーカー「ラピダス」の新工場建設計画が動き出して、隣接の恵庭市を含めた周辺に5兆円もの投資が予定されて、住宅や店舗などの需要増を見越して土地取引が活発になっています。千歳市は、住宅地の上昇率で全国ランキング1～3位、7位、8位、10位にランクインと、自治体レベルでは全国で最も勢いのあるエリアといっていよいでしょう。

北海道の開発に詳しい不動産投資コンサルタントによると「もともと戸建て住宅の開発が盛んなエリアだったが、ラピダス効果でかなり勢いがついた。工場だけでなく最先端半導体の研究拠点も整備される予定で、海外から赴任する研究・技術者向けの高級住宅の開発も見込まれていて投資はまだ始まったばかり」と言います。地元の不動産会社によると一部の物件の家賃は、今年に入ってから2割も上昇しているそうです。経済誌記者は「千歳市は空港が存在し、豊富な水資源と広々とした平坦な土地がある。約70ヘクタールの土地に工場建設が予定されているが、まだまだ拡大できるだけの余裕がある点が高く評価された。日本国内への半導体関連の投資はまだ続きそうで各地で招致競争が続いている」と語っています。

このように、全国1位の熊本県大津町や千歳市など、商業地の全国トップ10の半分以上が半導体生産拠点に関連しています。

インバウンドも復活の気配

海外の富裕層からの人気が高い長野県白馬村では、商業地が全国で7番目に高い地価上昇率を記録しました。多くの地域の山間部が過疎化している中、白馬村は逆に人口が3.16%も増えていて、長野県内で最も高い数字となりました。2021年から2022年にかけては、コロナウイルスの影響で白馬村に住む外国人が一時帰国しましたが、コロナの落ち着きとともに戻ってきていて、その動きが地価上昇に寄与していると考えられます。岐阜県高山市は人口減少している中で土地価格が上昇しました。市内の90%以上が森林という地域ですが、古い街並みや温泉などの観光資源をターゲットに外国人観光客が増加していて、市内中心部の商業地では複数のホテル建設計画があります。商業地地価が2022年は3.2%の下落だったものが、2023年は9.8%の大幅な上昇になりました。宿泊などで地域を訪れる「関係人口」が増加し、地域の不動産を活用する人が増えることで、不動産価格が上がる傾向が各地で見られます。日本全体で人口が減る中で、関係人口がこれからの不動産ビジネスに大きな影響を与えそうです。

リニア・九州新幹線の影響

相模原市は市全体の平均上昇率が3.0%に達していて、前年の0.9%より高い数字になりました。特に橋本駅周辺は、リニア中央新幹線の進行に伴う地域開発と商業施設の増加が期待されているようです。リニアは工事の遅れから予定されていた2027年開業は困難な状況ですが、沿線の期待は高止まりしたままのようです。西九州新幹線(武雄温泉—長崎)の開業から1年が経ちましたが、こちらの沿線の地価にも明るい動きが見られました。長崎県諫早市にある諫早駅周辺では住宅地が0.3%も上昇し、実に24年ぶりのプラスを記録しました。商業地も0.4%上昇して30年ぶりということ。駅前の再開発も地価上昇の一因とされています。佐賀県武雄市でも住宅地が23年ぶりに上昇し、商業地も26年ぶりにマイナス圏を抜けました。このように新幹線の開業が地域経済の潮目を変えていることがわかります。

今年の基準地価には特に、半導体産業や鉄道路線の開業、観光客の増加が地域経済に与える影響が見えました。今後の不動産投資の方向性を考える上で重要なポイントとなりそうです。



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中！



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています！



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています！



TikTok

若い方に向けて賃貸物件に
まつわる情報発信中！！

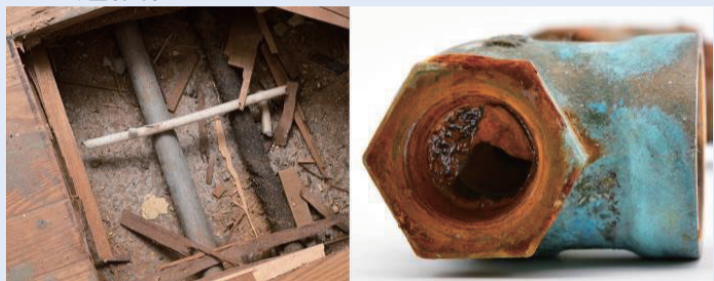
ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

賃貸リフォーム&リノベを考える

築古物件のリノベで配管交換すべき？

築年数を経た物件をリフォーム及びリノベーションする際に配管も交換しているでしょうか？配管は、住まいにおいて重要な役割を果たしていますが、修復や交換が必要かどうかを見ただけで判断するのが難しく、そのまま放置すると大きな損害が出る設備です。そこで今回は、「配管交換すべきかどうか」についてケースに分けて解説いたします。

本題に入る前に、一般的な賃貸アパート・マンションに設置されている配管の種類を確認しておきましょう。配管は給水管、給湯管、排水管、ガス管と大きく分けて4種類あり、それぞれの素材は建設された時期によって異なります。2000年頃(平成10～12年頃)より前に建てられたアパート・マンションでは、給水管と排水管には鉄管が、給湯管とガス管には銅管が使われているケースが大半でした(銅管は100℃超の液体にも耐性があります)。鉄と銅には経年によって錆が発生するという欠点があり、そこから水漏れを引き起こす危険性があります。



一方で、上記の年代以降に建設されたアパート・マンションや、配管交換が行われた住居には、ポリエチレン管、ポリブデン管、ポリ塩化ビニル管が使用され始めていて、これらの素材は錆びることがないため、しばらくは漏水の心配がないと言われています。つまり2000年頃より前に建設された物件は、いずれ漏水が起きてしまう可能性がある、ということになります。配管には寿命がありますので、完成から年数が経過している物件は漏水に備える事が重要です。もし2000年頃以降に設置された配管ならば、鉄管と銅管以外であることを確認したうえで目立った劣化が無ければ、当分は交換しなくても良いということになります。「では、2000年頃より前に建てたアパート・マンションの配管は早く交換しなければ！」という流れになりますが、現実的には懸念すべき点もありますよね。まず工事費用の問題です。配管を部分的に取り替えるのであればそれほど高くなりませんが、部屋全体の配管

交換を行うと、お部屋の広さや、水道メーターから給湯器、キッチン、浴室の距離により、およそ30万～50万程度の費用がかかります。配管部分は借主からは見えないので、交換してもグレードアップにはならず、家賃アップには繋がりにくいでしょう。内装や設備のリノベーションのように工事費用を家賃アップで補うのも難しいのです。



配管に鉄管や銅管が使われていることが分かっているのに、そのままにしておくとう漏水のリスクが年々上がっていきます。ひとたび漏水が起これると、最悪のケースでは借主の退去という事態になるため、家賃収入が途切れるという損失が起こります。退去を要しないケースでも応急処置は必須ですし、配管が露出したままの工事となるため見た目が悪くなります。また、配管の場所によってはユニットバスを解体しなければ配管交換ができず、プラスの工事費がかかることもあります。

「漏水は火災保険でカバーできたはずでは？」と思われるかもしれませんが、実は、経年劣化によって発生した漏水による損害は補償対象にはなりません。また、壊れた部分を応急処置のまま放置し、完全修復されなかったことが原因で発生した漏水による損害も補償の対象外です。火災保険における補償対象は、あくまでも「偶発かつ突発的な事故」とされています。以上のように配管交換は、ユニットバスやキッチンの交換を伴うリノベーションをするのであれば、併せて済ませておくことをおすすめします。あらかじめ配管素材を確認し、鉄管や銅管が使われているようなら一緒に交換してしまいましょう。そして、突発的な事故や災害によって起こりうる損害にもしっかりと対処できるよう、保険の加入や補償オプションの追加などを専門家に相談してはどうでしょうか。建物と設備は、建てた時から劣化が始まりますので、長い賃貸経営の中で修繕や取替え計画を立てておくことが重要だと思います。

スタッフのつぶやき

私のリフレッシュ法

Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column

今年の4月に入社し、あっという間に半年が過ぎてしまいました。ここではこの半年で、多くのことを経験し成長する機会を頂くことができました。新しい世界に飛び込むことは、心身に大きな負荷がかかります。ゴルフは私の心と体をリフレッシュさせてくれる趣味の一つです。ここでは、私がゴルフを趣味にすることで得た経験と喜びについてお話しします。ゴルフは心をリセットさせてくれるスポーツです。日常生活では、騒々しさやストレスがつきまといます。しかし、ゴルフコースに足を踏み入れた瞬間、周りの喧騒が消え、静かな環境に包まれます。この静寂の中で、私は心を落ち着かせリラックスすることができます。ゴルフはまた、挑戦と成長の機会を与えてくれます。スコアが伸び悩むこともありますが、スイングの改善やコースの攻略法を考えることで挑戦する意思を育むことができます。さらに、ゴルフは友情を育む場でもあります。新しい友人との出会いや仲間とのラウンドは、新たなつながりを築く機会となります。ゴルフが私にもたらした最大の喜びは、家族との時間です。ゴルフは私の父と母との特別なコミュニケーションの一つで、一緒にラウンドを楽しむことで絆を深めてきました。ゴルフは家族との絆を深め、共通の趣味を通じて素晴らしい瞬間を共有する機会を提供してくれるのです。ゴルフは私に心のリフレッシュ、挑戦、友情、そして家族との絆をもたらしてくれました。この趣味は私の生活を充実させ、気持ちをリセットさせてくれることができます。そして、仕事のパフォーマンスを上げるためにも、心身ともにリフレッシュさせることが非常に大切となります。これからも、良いコンディションで最高のパフォーマンスをしていくために、ゴルフでリフレッシュすることも忘れずにいたいと思います。