

みそら野だより・・・お待たせいたしました。白馬の現況、新しいお店等の紹介、そして、特に不動産状況について詳しいお話をしたいと思います。

2 月に入ってから日本列島は思いがけない大雪に見舞われました。影響を受けられた方々もいらっしゃると思います。皆様大丈夫ですか? 14 日(金)の夜、白馬の別荘へ向かったはずが途中山梨県で足止めに遭われた方、白馬から帰ることができずに数日後に漸く帰途につかれた方等、また、白馬でも物流の滞りの影響が顕著に感じられました。降るべきところに降るべき時期に程よく降るべし!! 雪は白くて美しく楽しいものである反面、そして暖かくなれば跡形もなく消えるものであるのに、降り方によっては災害となる怖さを秘めています。いつも思う事ですが、自然の前では人間の営みは非力で無力。

白馬は、今冬どちらかというと寒いばかりで雪が少なめに推移していましたし、除雪体制も整っていますので、この積雪による問題はありませんでした。同じような気圧配置となり同様の天候が繰り返すことも多いので、まだまだ予断を許さず過ごさねばならないでしょう。



白馬は異国の香りに満ちてきた

今冬の白馬は外国人がいっぱい。お店に入っても役場や郵便局に行っても道を歩いている・・・ひいては管理事務所の自席に座っていても、外国の方と関わらない日はないくらいです。観光として来日する方が増えれば、受け入れる側の仕事として滞在する方、お店を開く方、住まいを求め方等雪だるま式に増えている感じがします。主にオーストラリア、次にアメリカ、カナダ、欧米のスノースポーツ好きな国が続き、間を空けて、アジアの各国となるようです。インバウンド事業の成果として雪のないマレーシア等からのお客様もいらしているようです。

白馬高のアルペンスキー部男子が、外国人がとても多い様子を面白い表現で語りました。八方での練習を終えてシャトルバスを利用して自宅へ帰る際、バスに乗っている日本人は自分と運転手のみ。「このバスってさあ、外国人労働者の運転手と留学中の俺だけがアジア系じゃね!!って感じ。」実感籠ってます。また、小谷のコルチナスキー場で仕事する知人も『自分が外国で働いてる???と、ふと錯覚しそうになる時がある。』とのこと。

新しい橋のこと

(白馬)落倉と(小谷)柵池高原を結ぶ橋ができました。これで私の通勤路の冬の難所が解決しました。この橋は高い、形状がちょっと不思議、そして、すこぶる景色がよい。その名も『柵池パノラマ橋』うーんちょっと命名がストレートすぎて照れる。晴れた朝、小谷側から白馬に向けてこの橋に差しかかると、いきなり視界が開け右手に柵池高原スキー場の全貌とその上に白馬三山を中心にした北アルプスの峰。始めてそれを目にした日、思わず運転しながら「うわっ!!」と声のでてしまいました。そして、息をのむという行為がこういうことかと実感しました。声の後には息を吸い続いて息は止まり目は瞬きしていない・・・数秒にも感じられる時間のあと、漸く呼吸再開。すでに何度か青空のもとに広がるこの絶景に遭遇していますが、未だ同じ身体状態となります。夕暮時、乳白色の中に吸い込まれていくような帰路の橋も怪しいくらいよい。国道を白馬向け走行中に新田へ登りきると眼前に広がる白馬三山から鹿島槍、爺ヶ岳までの山並みも圧巻ですが、近頃柵池経由の通勤がぐっと増えました。通勤時の幸せ感、大。

1. 平成 25 年のみそら野不動産概況

不動産担当者は大変多忙でした。これは単に売買成約件数が上向いてきたということではなく、売却に向けたご相談、査定依頼件数の増加、それによる売却物件の営業・広告活動量増加、中古物件の案内、さらに一件の売買にかかる手間の増加があります。今年は、みそら野別荘地開発分譲から 50 周年。別荘地としての成熟は、売却を含む代替わり件数の増加という構図でもあります。また、不動産所有の年月の長さ按比例して様々な問題含みとなる傾向も顕著です。



では、具体的な不動産動向をお知らせします。

売買の成約件数は増えています。しかし、買い手市場である状況は変わらず価格は引き続き低い状態です。大幅な値引き依頼も常態化しています。また、購入希望物件の地域と内容に偏りがあります。これは後述の外国人による不動産購入に関係してくるのですが、エコランドに近い、スキー場との連絡手段であるシャトルバス停に近い、価格がかなり値引き可能である等の条件を概ね満たす物件(特に建物付)に人気が集中しています。言い換えれば、一部地域、特殊物件を除いて引き続き苦戦中です。

昨年から現在にかけても、隣地購入してくださるケースが多く、売り主様も弊社も大変感謝しています。

2. 外国人対応・海外からのオファーについて



白馬の和田野地区に集中していた外国人の不動産購入の流れが、昨年夏頃からみそら野に向けてきました。以前からも落ち着いた「みそら野」がよいという方もいましたがそれは少数派でした。北海道ニセコに始まった外国人による不動産購入ブームが、白馬の和田野地域へ向かったのち、それも飽和状態となり和田野地区に売り物件が少なくなってきたということがみそら野活況の理由であると考えます。オーストラリアの景気の良さ、日本へのスキーツアーの充実、オーストラリア人による白馬の宣伝効果と受け入れ態勢の充実等の要因が効率よく相乗効果を生み出しているようで、この流れは 1~2 年限定ではなく当面続くのではないのでしょうか。為替の変動の影響はあまり受けていないように感じます。

外国の方の不動産購入は、①貸別荘にする等スキー客受け入れ用の不動産購入 ②自分のための別荘購入の 2 つに大別されますが、日本人の別荘所有と大きく違う点は、個人のための不動産であっても自身が利用しない時は貸別荘として収益を得ることを前提としているケースが多いということです。

昨年はオーストラリアの不動産会社からのオファーもありました。メールでのやり取りだけでなく実際に来日されて話し合いを持ちましたが、現在「みそら野」は、多くの方の購入ニーズに応えられる状況にはないということをお伝えしました。その話し合いの際に教えていただいたのですが、オーストラリアは税率がとても高く、海外に不動産を所有するということは税対策の面もあるということでした。

外国人の方から mail が入ったり、実際に案内したり、成約し契約から引き渡しに進むということに付随して発生する事柄、それは英語力の問題です。見学には日本語を話せる方が同行しているケースが殆どとはいえ、少しは喋らなければならない situation となります。身振り手振り笑顔僅かな単語力では不動産の説明は乗り切れません。私の微かな英語力では mail を正しく読む、概ね意味が伝えられるような返信をするという作業に時間のみならず魂が吸い取られてしまいます。子供が家に残っていた辞書や参考書、英単語熟語本は今事務所の机の横にあります。傍に置いたからと解決する訳ではなかった(・_・)

3. 今年目標

- ☆売却したいというご希望を叶える・・・売却したいと当社に依頼されるからにはそれなりの理由があります。それを出来るだけ速やかに叶えることが当社と担当の責務と心得ていますので力を尽くしたいと思います。
- ☆みそら野を大切にしてください。大切にしたいと思っていただけるような環境作りに取り組む。これは抽象論ではだめで、具体的行動が待たなしで求められています。
- ☆価格の下落を止め、安定から若干の上昇傾向へとリードする。仕掛けも多岐に亘ります。
- ☆みそら野の活性化、価値上昇へ向けて具体的施策に着手。次号あたりでお知らせできると思います。
- ☆外国の方とも長いスパンで適正なお付き合いが続いていくことを目標にした売買態勢を取る。

4. 注意事項並びにお願い



売却取り扱い中のドタキャン禁止令を発令します!!!! ドタキャン＝土壇場におけるキャンセル(約束反故) 漸くお客様が見つかりご成約、売買準備を進め購入者は夢を詰め込んだ建築計画進行中、ここでドタキャンとなると関係者の身も心も痛みます。買主の落胆に対価はありません。我儘勝ちに正当な理由づけはありません。売却を依頼したものの迷いが生じる気持ちはよくわかります。思い入れや愛着のある大切な不動産に関して気持ちが揺れることは想像に難くありません。これらはよくあることであり、売却取り扱い中でも取り下げる事は可能です。ご安心ください。しかし、お客様がついた時やご成約後ましてや契約直前段階で「やっぱりやめた!」とか「こんな金額で売るのは嫌になった!」的売却中止はルール違反とお心得下さい。

売却依頼をされるにあたっての確認事項を記載します。

- ①所有者ご自身の意思であること。(成年後見制度を除く)・・・子供が勝手に親の不動産を売ろうとしてはいけない。家族が本人をその気にさせて代理で売却依頼してはいけない。
- ②家族の意見が強く影響する場合は、予め家族との相談を確実に行っておくこと。・・・意外と家族の反対を理由に引き合い後に売却中止となる事例があります。これもドタキャンの一種で負の影響大。
- ③迷いがあるうちは売らない。いい買い手がいたら売ってもいいけれど・・・はドタキャン予備軍と心得よ。
- ④売り物件にしたものの途中で迷いが生じたら、その旨速やかに連絡し、一旦取り下げてゆっくと考える。
- ⑤購入者がついた時点以降は、容易には取り下げられないとの認識を持つ。(契約後なら手付金制度あり)
- ⑥売却価格を引き合い後に上げる事はできない。値引き応諾等その他条件についても然り。

5. 中古建物について

中古物件を売却される場合・・・建物図面をご提出いただくとともに、改築履歴、現況の設備状況を出来るだけ詳しくお知らせください。ご利用中の別荘で弊社管理担当者が設備状況を把握している建物でも同様です。利用しなくなった別荘でも水道、電気の契約はできるだけそのままにしてください。特に水道は権利を消失させてしまうと値引き依頼が大きくなりがちです。電気はご案内や引き渡しのための掃除の時にあると助かります。電話、プロパンは解約して下さって大丈夫です。

別荘の中ではできるだけ物のない状態が売りやすいです。粗大ごみ処理は、業者見積もりの提示～処理手配、立会まで全て弊社がお手伝いします。シンプルな状態で家具備品が残っていることは見学時点では大丈夫です。

間もなく平成26年度分の管理費のご請求書をお送りいたします。消費税8%計算となるため例年と金額が若干変わりますが何卒よろしくお願い申し上げます。

新しいアウトドアショップご紹介

白馬駅前を八方に向かう県道沿い右手に有名ブランド「Patagonia」白馬店、その先左手に北欧ブランドの「FULLMARKS」白馬店、白馬スプリングホテルの「ThreePeaks」には、パウダースキーブランドの「Liberty」、米国で最高の人気を誇るスキーウェアブランド「Obermeyer」(日本唯一の直営店)が入っています。また、和田野ビジターセンターのスキーショップのブーツフィッティングは技術が高い!と評判です。白馬のスキーライフがまた一段と楽しくなりそうですね♪

新店舗紹介 1 Prairie(プリーリー)

細野筋沿いにかわいい黄色い建物が目印の小さなレストランができました。こまき通り入口、貨車のあるところです。

若いご夫婦が丁寧に土地を探すことから始まり、自分たちも出来ることは手伝いながら建物を建築していく姿を目にしていたので、これからはとても楽しみであり応援したい気持ちになります。お料理もスイーツも心を籠めて作っていることが伝わってきます。特にスイーツがお奨めです。

マリンバ奏者の奥様の素敵な演奏を聞きながらお食事をするという scene も用意されていくかもしれませんね。

月曜定休 OPEN 12:00~22:00 (LO21:00)

☎(0261)85-0301



新店舗紹介 2

HAKUBA PIZZA (白馬ピザ)



オリンピック道路沿い、クロネコヤマト白馬配送センター向いあたり。

陽気なオーストラリア人男性二人組のお店。

ルーツがイタリアというピッチョが作るピザは絶品!! 当社小池のお墨付きですよ。

お奨めは、具沢山の「白馬 special」とオーストラリアビール「クーパーズ」の組み合わせ。

白馬ならばどこへでも*Free Delivery!

OPEN EVERYDAY 17:00~Late

☎(0261)85-2114



*オーダー 3,500 円以下の場合配達料 500 円かかります

個性派の宿泊施設兼ピアノ演奏会場紹介

ピアニストの隠れ家「アンプロムプテュ白馬」

調律師が営む「ピアノ練習スタジオ」を兼ね備えた本格的音楽宿泊施設です。

オリンピック道路瑞穂地区から少し山側へ入ったところに 2010 年春 OPEN。

施設概要>>完全防音スタジオ 3 室、ヤマハグランドピアノ 4 台常備。オーナーはベテラン調律師のため、毎朝ピアノに調律を施し良好な状態を維持。サロンではコンサート開催可能(客席 30)。実際にコンサートのお知らせを時々いただきます。窓から白馬山並みを眺めながらの快適な演奏(練習)環境です。

☎(0261)85-4760

