

みそら野だより 2001. 12月号

みなさん。冬ですよー！寒くなってまいりましたね。いかがお過ごしでしょうか。すっかりご無沙汰しておりましたが、みそら野便りをお届け致します。白馬は寒い日が続いています。しかし、雪の量は少なくゲレンデがそこそこ白いかなという程度で滑走可能にはもう一息といったところですよ(12 / 13 現在)。明日からの冬型の気圧配置に乞うご期待！戸隠神社への雪乞い詣のご利益がほどよくあることを祈るのみといった状態の白馬村です。海外ではショッキングな事件や戦争が続き、それをリアルタイムで目にすることが辛くもあり考えさせられることでもあり、対比して穏やかな生活を営んでいる自身や日本がありがたくもありそこはかたなく後ろめたくもあり。そして、雪待ちしながら冬の入り口に佇んでいます。

測量詐欺にご注意！

先頃みそら野別荘地の多くの方のお手元に東京都中野区つかさの測量(株)からご所有地の測量に関する葉書が相次いで発送されるという事態が発生しました。葉書に対しての問い合わせや返事の電話をすると「近隣の土地が転売されるので」とか「境界ポイントが動いているようなので」等と不安を煽るような言い方をした後、測量の応諾や立会いを求めようです。弊社でもさっそくこの測量会社に対して問い合わせをしましたが、不明瞭な回答でしたし、その後、情報収集を行ったところ、悪質な測量詐欺と判明しました。白馬小谷の他の別荘地では数件の被害が実際にでていました。又、関東を中心とした別荘地でも高額の被害が出ているとの情報も得ました。たった一枚の図面を作成し、数十万から数百万の請求をしているようです。被害にあわれた方が、弁護士に相談したところ、詐欺ではあっても、実際に口頭でもしくは文書に記名押印等をして測量を依頼してしまった場合、民法上の契約が成立してしまい支払い義務が生じること！法の抜け道を熟知した巧妙な手口ですから、絶対にコンタクトを取らないように気をつけてください。

みそら野別荘地では絶えず境界確認をしていますし、万が一境界柱不明になっても弊社保管の元図面において復元しています。それでも隣地との境界確定測量の必要が生じた場合は、地元の信頼の置ける測量事務所に測量依頼を行っています。測量の必要がある場合のご連絡は必ず弊社から行います。

いくら先の見えない不況とはいえ、人を騙して稼いではならない！！と憤慨しています。今回、弊社による情報収集以外にもみそら野別荘地の方々からの早々の情報提供が大変役に立ちました。こんなことは再びあってはなりません、今後も何か不穏な事柄にお気づきの際は至急ご連絡ください。

上記の測量以外にも埼玉県の測量会社も同様の詐欺行為をしているとの事。こちらにも複数の実害発生との事です。重ねてご注意を！！

空き巣も登場！

先日、平日の真昼間にみそら野の住宅が空き巣被害にあいました。テラスのガラスを割って侵入するという大胆な犯行でした。一報を得てすぐ近隣地区の別荘をすべて点検しましたが、別荘には被害は見られませんでした。(^^)

不動産情報

不景気の出口は見えない。不良債権処理は莫大な金額。国民に痛みを伴う改革はまだ続くというより始まったばかり。長野県内の地価下落率の1.2位を今年もまた軽井沢と白馬で競い合っている。不動産状況の悪化を嘆いているばかりではもう立ち行かない！！

みそら野管理事務所不動産担当者としては、この環境の中においては《打って出るしかない！》と判断し、今春よりかつてない積極的広告活動を展開しています。管理事務所の不動産部というのは、当初分譲した土地や建物付き土地の転売希望が出た場合にそのお手伝いをする、その方法としては他の不動産業者のように売ればいい主義とは違い、良質の購入層を選択させていただき売り買い双方にできるだけご満足を！！などと管理事務所の立場を前面に出しスマートな？仲介姿勢を心掛けてきました。しかし、それでは至急売却してほしいというニーズに答えられない現実が続いていました。私なりに試行錯誤した結果、広告営業活動に力を持ち且つみそら野を良質の別荘地として守りたいという弊社の方針に理解を示し信頼に耐えると判断させていただいた業者《信州不動産(株)》と本格的に業務提携を結び、共同で広告活動およびそれに伴うキャンペーン等を企画し購入者の開拓にあたっています。又、それに先立ち、みそら野別荘地全体を厳密に路線価格設定したうえで自動的にコンピューターで価格査定する事にしました。今までは売主様のご希望やお気持ちを汲みたいがために価格の設定が甘くなりがちで競争力が低かった事への解決策となりました。結果としてみそら野内に現実に即した適正な安定価格を作り出すことになり購入層にとっても安心感を与えているようです。査定価格と積極的広告の双方にご了解いただけた場合キャンペーン物件(仮称)とし、露出度を高めご案内キャンペーンも設定した結果、前年比倍増の成約となりました。又、査定価格のみご了解物件についても購入層の希望に合致した場合成約に結びついています。

試験的であった本年を総括し、今後も当面この方針の下より効率的な方法を模索しながら進んでいくことにしましたので宜しくお願ひします。売却ご希望の方には、まもなく、今年の売買実績のお知らせと再査定書と広告活動のご了解へのお尋ねを発送いたしますのでお待ちください。査定価格にご了解いただけない場合も売却物件としてきちんとお取り扱いをしていますのでご安心を。しかし、購入層の厳しい選択の前に敗れ去ってしまうのが近年の状況です。

又、今年の不動産動向として、みそら野内の方々が入居者となってくださったことです。隣地購入や条件の良い土地や大きい土地の購入が相次ぎ、大変感謝しています。みそら野へのご理解が深い上にみそら野への愛情がある方に購入していただけたというのが最も良い結果です。今回、現在の広告対象物件を同封いたしますのでご覧になってください。また、追って売却物件の隣地の方にも個別に物件情報をお送りしますので宜しくお願ひします。

本年行った主な広告活動は下記の通りです。
★季刊誌「自遊人」、月間誌「ふるさとネットワーク」への掲載。★管理事務所と信州不動産(株)のホームページ掲載。★長野県「宅建ナビ」への登録。★白馬村内の営業施設へのチラシ配布(8ページ判、詳細付き)。★大北地区各戸配布の地域情報誌への掲載等。

別荘管理

その① 今まで別荘入居前や退去後、もしくは長期間ご使用にならない場合、通風を兼ねて等別荘のお掃除の依頼をお受けしてきました。今夏より、大変お掃除が上手で心をこめて隅々までお掃除をする方に担当していただけることになりました。彼女の担当したお掃除については、みごとにすべての依頼主様からお褒めとお礼の言葉をいただいています。十数年前に大阪から小谷村千国に嫁いだ小学生の子を持つ主婦なのですが、自分の性格や能力を主婦業と両立させながら生かせる別荘のお掃除という仕事にとても前向きです。管理事務所としても別荘の皆様喜んでいただけるこの状況を今後も大切にしていきたいと考えています。来春よりぜひ別荘のお掃除をご依頼ください。急なご依頼には、都合のつきかねることもあるかと思っておりますので日数に余裕のあるご依頼をお願いします。尚、お掃除代金は1時間単位の設定としました。一概概ねいくらという設定では、丁寧なお掃除に対する対価として格安になってしまうという矛盾が生じてしまいましたので。

その② 価格破壊の流れに逆行して、今何が高くなって、それはもう産業廃棄物の処理費用です。みそら野では、中古別荘の解体廃材処理、売買やリニューアル時の家具備品処理、古くなった布団の処理、新築の際の造成時に伐採抜根する木や根の処理、こういったものが通常の粗大ゴミ処理とは違った業者直接依頼の産業廃棄物処理にあたります。あまりの高騰ぶりに頭を抱えています。これに関してもお掃除同様ようやく良心的な業者を探ことができました。ダイオキシン問題を筆頭に環境への配慮が高まっている今、ごみに対する有料化が進みその結果高値に導かれている現状を受け入れざるを得ませんが、その中であって良心や企業努力の感じられる業者に行き着いたことは、良かったと思います！！

その③ 引き続きごみのお話。皆様の別荘から出る一般のごみについてですが、分別のお願いをここ数年繰り返してきました。白馬村指定の有料のごみ袋を使用させていただくことも白馬村及び管理事務所指定の分別方法にしたがっていただくことも概ね浸透したようです。ご協力ありがとうございます。但し、若干、無法ともいえるごみの出し方をされる方がいるのも事実です。特にご自身の同行なくお若い方のみのグループやお友達が別荘利用をされる場合、ごみ処理方法が伝わっていなかった！ということが往々にしてあるようなので、伝達を宜しくをお願いします。

その④ またまたごみのお話。白馬村の分別方法と弊社ごみ置き場受け入れ種別等についてはすでに各戸へ配布済みですので今一度ご確認ください。白馬村の粗大ごみ受け入れは来春5月までストップです。針金ハンガーなどの細かい粗大ごみも、管理事務所ごみ置き場に来春までストックすると、まさにちりも積もれば山となる状態となり収納不可に陥りますので、冬期はお手元保管ということでご協力ください。

その⑤ みそら野別荘地の木々はたいそう背も高く枝ぶりも良く？なってきました。ご自身の別荘はもちろんのこと隣地の建物にその枝がかかり始めている場合や立ち枯れの為危険が生じている場合、枝処理もしくは様子によって木の伐採をお願いすることがあります。道路や隣地家屋に倒れたりする危険が生じ急を要する場合は先に伐採することもありますのでご了解ください。

その⑥ この便りが皆様のお手元に届く頃は、スキーシーズンが本格的にスタートしています???であってほしいけれど。

毎年のお願いです。駐車スペースの除雪依頼はお早め《最低3日まえ厳守》にお願いします。直前のご依頼にもなんとかお答えしたいものの、降雪と多数のご入居が重なりますと、道路除雪、先にお受けしてある駐車スペース除雪、入居のお手伝い、退去点検とに分かれて綿密なスケジュールを組んで動きますのでどうやり繰りしても手が回らないという状況をご理解ください。かといって路上駐車厳禁です！！

いつもこの時期になりますと、除雪依頼の日には厳守と路駐厳禁のお願いを記す事となり心苦しいのですが、ほんとにほんとにほんとお願ひします。(^_^)

やわらかくてためになるお話

白馬在住の民俗、思想史研究家の田中欣一先生の著書と活動をご紹介します。「塩の道・千国街道」を世に出したことで最も知られています。塩の道探訪ブームに田中氏ありということです。地域研究誌『白馬小谷研究』主催。白馬村、小谷村の数々の郷土研究講座の座長や講師を勤めておられます。

かくいう私も、小谷村公民館主催の『塩の道講座』に受講を申し込み、(仕事が忙しく欠席が多くて悲しいのですが)、一度だけ、講義を受けた後、田中先生とともに、往時の人々の生活や往来をしのびつつ塩の道古道の一部を歩いてみました。この時は北小谷深原集落から埋橋を経て中土まで。これがなかなか良かったのです。自分の住む地の歴史や地域文化を知りたいという欲求から参加してみたのですが、予想以上に心に響く歩みを得ました。晩秋の塩の道古道は静謐であり時を超えて遠い人々の往来が感じられるようであり。

公民館主催、文化サークル的なところの主催、とその形態は様々ですが、田中先生の講義を受け実際に歩いてみるという講座は複数開催されています。来年度の講座について情報を集めておきますので興味をもたれている方はお問い合わせください。来春4月頃には具体的な内容がわかると思います。住民に限らず全国各地からの受講生に門戸を開いているものも多いと聞きます。

著書紹介	『塩の道千国街道』	銀河書房
	『塩の道を歩く』	信濃毎日新聞社
	『塩の道 500 景』	信濃毎日新聞社
	『生と死の風景』 文学者達の肖像	中日新聞社
		その他多数

どなたか教えてください

このあたりでは、昔から『月夜まいり(まわり)に雪は降らない』といひます。満月の頃にはたとえ風が雪が降っていたとしても夜には止むというのです。年配の方ほど力強くいきります。私は、満月前後は月明かりの強さによって月の存在を意識しやすいためにそう感じるのだらうという説なのですが、一笑に伏されます。確かに言い伝えには根拠や知恵が含まれていることも多いですね。もしかして、引力と寒気団の動きに関連があるのかなあ？と思ってみたりもします。どなたか気象に詳しい方がいらっしやいましたら長年の私の疑問にお答えください。お願いします。