

年の瀬を迎え、皆様お忙しくお過ごしのことと存じます。

さて、白馬から雪便りとともに『みそら野便り』&『ラ・プランス』をお届けいたします。

<雪便り> 12/18日、漸く本格的な雪が来ました。これで各スキー場も全面滑走可能になりました。一昨冬の天が抜けたかと思うほどのドカ雪、昨冬の古老をして前代未聞と言わしめた少雪、それらと比べると来るべきものが程よい時期に程よくやってきた感あり。国道の向こうに見える杉林・まるでXマスツリーみたいで綺麗ななあ。除雪車が往來を行き来し始めると鈴を鳴らしたサンタの櫛がやってくるような懐かしい気持ちになります。特にシーズン始め。今日がまさにそれです。実はタイヤドーザーの巨大なタイヤチェーンの音なのです。待ちに待った雪が降り始めたばかりなのでこんな呑気な事を言っていますが、サンタの櫛の鈴音だったはずが～雪掻きの催促となる恐怖の呼び鈴に聞こえない程度の雪を期待します。今冬がどのような冬(積雪)になるかについては・・予測不能につき各自気象予報されたし?!

白馬は、長引く白馬不況・決定的な地域格差発現、挙句、昨冬の決定的雪不足・・・あちらもこちらも、ほんの一部を除いて苦しい状況が進んでいます(言い換えれば悪化という)。さりとて、大きな天災飢饉?も事故事件もなく一年が終わろうとしています。

<白馬の天気予報の見方>

テレビ～長野県北部だけでは長野市が基点なので天気が違う事が往々にしてあります。新潟県、富山県(北陸)の天気予報を併せて参考にしてください。

全国版の放送では長野県北部までしか分けていませんが、正確には長野県北西部山沿い(大町地域もしくは大北地域)という特定が正解です。インターネット～yahoo・マピオン等の天気予報で白馬まで絞り込んで検索してください。

<お奨め!!道路状況の見方>

インターネット～長野県北安曇地方事務所のHPの中に道路映像情報というサイトがあります。青木湖・佐野坂・立の間(白馬小谷の境近く)・北小谷の道路映像がリアルタイムで映りますので大変参考になります。

<みそら野別荘地内の地上波デジタル放送は?携帯電話は?>

地上波デジタル放送・白馬地域での正式な視聴開始連絡は入ってはいませんが・・・みそら野別荘地内映ります。確認できました。携帯電話・・docomo&au はほぼOK。どちらも電波状況が悪い時&場所もありますのでご注意ください。



Q みそら野は建築ラッシュ・・・えっ白馬は不況っていつの間に何故?

A 詳しくは後述の不動産動向に記載しますが、新たに別荘を建築される方が相次ぎました。団塊の世代もしくはその少し下の方々の田舎暮らし&自然回帰の志向は確かなようです。取り敢えず白馬に土地を持ってみようという方は見受けられません。建物建築計画と同時進行で土地探しをされている方が多いと感じます。夏から秋にかけて、素敵な別荘が次々と出来上がっていく様を見ているのは楽しいものです。・・・一抹の不安はその多くが都会もしくは遠方の業者であった事です。IT時代ですから、個人がさまざまな情報に触れ、嗜好に合う建物・価格の合う業者を探し出して行きます。結果として、あらゆる方面からの業者さんが溢れる状況となります。今後建物の管理していく弊社としては、新規業者による建築建物の形状及び設備が果たして冬の白馬に対応できているか～という点に最も注意を向けています。

Q 白馬村新ごみ処理施設建設問題は怎么样了の?

A 初春、北アルプス広域連合による『新ごみ処理場建設』は、白馬村飯森地籍を予定地としていると発表。それを受けて、白馬村内外から多くの反対意見が出され住民への説明会や各種懇話会等がありました。その後、白馬村内の20団体で構成された『白馬村新ごみ処理施設を考える連絡協議会』を中心に行政との真摯な話し合いや活動が続いています。『まずは建設ありき』への根本的問い直しにとどまらず、ごみ減量化への官民一体での取り組みを併せて検討する形になってきているようです。PS/断層調査の予算がつかしました。

Q 白馬は外国人ラッシュって本当?

A 各種メディアでも取り上げられていますが、外国人観光客は右肩上がりが増えていきます。中国・韓国などアジアからのお客様の増加は全国的な流れと同調しているはずですが、もう一つは、オーストラリアからウィンタースポーツを目的として白馬へ来られる流れです。こちらは、長期滞在型も加わります。また、同国の若い方が白馬の受け入れ側のビジネスを開始する事例も増えていきます。白馬村でも、外国語版のパンフレットを作成したり、外国人の方への接客講習が行われたり、又、外人専用パブをOpenさせたり・・・と官民ともに遠来の観光客対応が進みつつあります。和田野地区に一足先にオーストラリアからのスキー客受け入れに熱心に取り組んだホテルがありますが、先シーズン諸事そこで訪れた知人曰く『ドアを一步入ればそこはまるで外国のリゾートホテル内のような感じ』とのこと。みそら野別荘地は、別荘と住宅がメインですし大きめのホテルもないので、外国からのお客様は、現時点では、以前よりは増えているかな程度の印象です。しかし、隣接するトーカン地区の複数のペンションのオーナーが外国人に代わったようですので、英語が飛び交うみそら野になるかもしれませんね。





2007みそら野不動産動向

- ① みそら野別荘地の売り物件は数年ぶりに活発に動きました。不動産担当者の勘違いや妄想ではなく、近年にない成約件数が現実的数字となって残りました。
原因は、〔1〕団塊の世代を中心とする田舎暮らし志向
〔2〕都市部のあるいは特定業種の好況
〔3〕白馬の土地が底値であると判断した方による購入
但し、投資目的ではなく将来の永住を考慮した個人による
- ② 前頁で触れたように、別荘（場合によっては永住を想定）建築準備と土地探しが同時進行している場合がとて多かったです。遅くとも土地購入の翌年には建物完成＝別荘生活開始という方が多くなってきています。購入したい土地のイメージがかなりできている方への仕事は当初難しさを感じましたが、早くそのイメージを掴み needs に合う土地をご案内できれば、即決もしますし喜んでいただけます。
- ③ あまり改修を必要としないクラスの中古建物複数が早々に成約しました。設備を中心に数百万円の改修費用がかかる案件も、改修費用を考慮し売値をぐっと下げる事で売却がスムーズに運びました。このぐっと下げるという頃合が厳しくもあり難しくもあるのですが・・・
- ④ 1次分譲地の一人勝ちでした。2.3次分譲地の売却は決して良かったとは言えません。1次は1区画の面積が大きくそれぞれの土地に個性がある。そして割安感を得やすいという事でしょう。1次分譲地の売り物件は、引き続き顧客 needs に合わせ丁寧に案内していく&2.3次は切り口を変えた営業方針を立てなければならぬと痛感しています。3次分譲地で共同媒介先の信州不動産(株)関連会社が、ログハウスの小別荘建売2棟を販売します。これはモデルハウスも兼ねますので、小さめの区画でもこんな素敵な別荘が建ちますよ！という参考例としてみて頂ければと考えています。弊社も BIGBOX ログハウス取次ぎ店となりました。そろそろ建替えをご検討の方は選択肢の一つとして、もしくは、イメージ参考として、見学をなさってみてください。冬季間は入り口の除雪が必要ですので予約をお願いします。
- ⑤ 売り物件の動きは活発・・・しかし、価格は低いままです。弊社は底値から若干の上げを仕掛けるのですが、世の中（長野県、白馬村）の不動産価格が下げ止まらない為価格は当面現状維持が精一杯かもしれません。物件が動き始めるという事は、他業者もみそら野別荘地に参入してきます。これが～かなり低い価格で動かしてしまうという現実あり。買う方にとっては安いに越したことはありません。でも・・・弊社は売主の方も大事なお客様、また今後皆様が所有される不動産という意味において、価値を下げ続けることはできません。適正価格ここにあり！で進みたいものです。
- ⑥ またまた売却適わぬまま年を越す売却ご希望の皆様！誠に申し訳ありません。

別荘の方へのお願い

- 駐車スペースの除雪依頼は、3日前までには電話かメールでお願いします。
- 入居日・およその入居時間（昼か夜か程度でOK）・車の台数をご連絡ください。
- 冬期は退去のご連絡をできるだけ忘れずをお願いします。

みそら野情報や売り物件情報を見たい

白馬総合開発(株)/みそら野管理事務所HPアドレス
<http://www.hakuba-sk.co.jp/>

みそら野不動産専用HPアドレス
<http://www.hakuba-misorano.jp/>

今年は山のどんぐりは豊作じゃったよ。それに昨年、わしらの仲間がたーくさん鉄砲で撃たれてしもうてのお。人里にあまり姿を出さずに済んだわい。お休みZZZ...
熊之進より

不動産所有の皆様へ

- 不動産登記法改正により、権利証を紛失されている上、不動産所有者（共有者も含む）が海外在留中及び意思確認困難な場合は、所有権移転登記が困難になる事があります。該当の心配がある方はご相談ください。
- 下記の事項に該当される方もご相談ください。アドバイス及び手続きのお手伝いを致します。
 - ① ご相続の登記ができていない。
 - ② 建物が未登記のままになっている

わたしの先々代の頃 親戚や友達家族はもっと沢山いたのよ。あるとき山で病気が流行って大勢死んでしまったの。でもね。今もストレスがいっぱい。夜中響くスキー場の人工降雪機の音と振動はつらいわぁ・・・森の中やリフトの上から私たちの足跡見つけたら、生き残っている兎が元気に遊んでいるんだなぁ・・・って思ってね。あなた達も雪遊び楽しんでね。

パイパーイ

美免より

みそら野だよりをもっと充実させたい・・・と思いつつ内容・発行回数共にこの程度でありまして・・・反省中！！次号は、土地探しから始まって別荘建築、そして初めて迎える白馬の冬顔末記掲載に向けて～あるご家族を密着取材したいと思えます。どなたに取材させていただくか・・・その節は宜しくをお願いします。

kan