

突撃！とないの賃貸管理業務

今回は賃貸住宅のサブリース問題についてです。これは、関西圏のオーナーの実例や、サブリース業者A社による『終了プロジェクト』と呼ばれる、築十年以上の物件の契約解除を前提に、3割を超える大幅な賃料減額請求が多くのオーナーへ起こった例を記事にした

相次ぐ減額交渉の真の狙いは解約

契約書の内容は巧妙化

読み流してしまう条項は注意が必要

契約書の注意点①
 り方が巧妙になって、オーナーが違反行為を「契約違反がなかった」と感じます。中には、解約書を見積りしている除の正当性も事業者側にあります。しかし、自分には関係ないところまで読み流してしまうケースがあります。冒



青山財産ネットワークス(東京都港区) 高田百孝執行役員

ものです。賃貸市場は日々変化しており、新築物件の増加や周辺相場、人口変動や高齢化等多くの要因が作用します。

今後は、少し先を見据えた対策が必要となりそうです。
 「抜粋：全国賃貸住宅新聞平成27年6月」

【こんなことやってます 加来不動産。】

皆さまいかがお過ごしですか？
 『笑顔であいさつ向上委員会』副委員長の西村です。
 今回は、8月からの新たな取り組みをご紹介します。笑顔であいさつ向上委員会です。
 「笑顔であいさつ」と一口に言っても、色々なイメージがあると思います。そこで、「笑顔であいさつ」のイメージが共有できるように、委員長と私（笑）も

基本をおさらいしましょう

七つのあいさつ ①顔はよく見えます ②心には ③行ってきます ④いてらっしゃい ⑤お帰りなさい ⑥ごめんなさい ⑦おつかれさまです

- 笑顔で行きましょう (口角を上げる)
- 目を合わせましょう (輪郭を見ましょう)
- 手を止めましょう
- 背骨を立てましょう (声「ソナ」も笑顔で出しましょう)
- おへそを向けましょう
- 立ち止まりましょう

おへそが向くと印象が違います (顔だけでは×)



梅雨が明け、夏です！

先日、加来家でプールに出かけました。プールではしゃぎ回る子どもたちを見ながら、子どもは夏が似合うなあ、としみじみと感じました。しかし年甲斐もなく子どものペースで遊びまわっていると、気づけば真っ黒に日焼け・・・なんてことになるので気をつけます。

【ひんがし不動産業界】

“小倉北区に人口集中か” 地方都市にありがちな人口減少に過去から悩まされている北九州市。しかし近年は一進一退。そのようななかで現在、小倉北区の大手町地区・堅町二丁目地区に人口が集まっている。理由は近年のマンション開発によるもの。今後増加していくのだからか？

先月グッときた本の紹介



『職業は武装解除』

集团的自衛権が物議を醸している日本。まさに皆さんの「平和」が問われています。世界には幼少から兵士として「働くしかない」国があり、被害者よりも兵士として終えた人々の社会復帰が重んじられています。この著者の職業は社会復帰のサポートです。メディアで触りほどしか知らない他国内戦はとても悲惨です。しかし日本は他国と比較すると豊かです。では平和とは何でしょうか？この本を読んで是非自問自答してみてください。



著者：瀬谷ルミ子
 出版：朝日新聞出版

平成27年8月10日
 Vol. 130

発行所 加来不動産株式会社
 発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
 小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
 〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「遺言書をのこすと、相続税負担が軽くなる」と聞きましたが、いつからでしょうか？」

先日、ニュースをみていたら「相続トラブルの発生をふせぐために遺言書を普及させ、遺言書があれば相続税負担を軽くする」という内容のことを言っておりましたが、いつからこの制度が始まるのでしょうか？



A、まだ未定です。
しかし2018年の導入を目指しているようです。

遺言 控除

この法案が通るかどうかは分かりませんが、今のところ導入の方向へと向かっているようです。

「遺言控除」の目的は？

遺言を普及させ、相続トラブルの発生を防止するというのが最大の目的です。

相続が発生し裁判に発展する相続案件は2000万円、5000万円の資産規模が中心で、相続トラブルでおきた裁判のじつに7割以上だと言われています。

つまり一般家庭でのトラブルが半数以上を占めているということになります。

その理由は「うちはそんなに相続財産がないから大丈夫だ」という認識のため、遺言をのこしておこう、という発想に至りづらいのがその大きな理由です。

「遺言書でトラブルは減らせるか？」

遺言書があったおかげでスムーズに相続がすすんだという場面は多いです。しかし、遺言書があったためにトラブルに発展したというケースもあります。

トラブルの多くは、財産の配分に偏りがあったり、相続人の間で話がまとまらなかった、その話とはちがう内容の自筆証書遺言が見つかった、というものです。

■まとめ

「遺言控除」の詳細はまだ決まっておりませんが、なれども言えませんが、遺言を残すことでトラブルを起さないようにするためには、自身がどのような想いで遺言書をのこすのか、ということを書き記すことをおすすめします。

「子どもたちに平等に分けることができたいので頭を悩ませます」という相談が多く寄せられます。特に不動産の場合は顕著です。

しかし難しいながらも残された家族を想い、その想いを文章に残すことで円満に相続がおさまることも多いのです。

目的さえ見失わなければ大抵はうまくいくと思っ

《編集 加来》

加来 寛の感動体験

「よいしょっ!」「よいしょっ!」というわたしの威勢のいい掛け声とは裏腹に、大先輩たちからの「腰が入いっちょらんのお」というアダイスがとんできます。

そう。この日は年に一度の町内の夏祭りです。午後から販売するためのおもちゃを町内の大先輩たちのご指導の下、へっぴり腰ではありますがつかせていただきました(笑)



また今年には有難いことに、加来不動産スタッフとスタッフの子どもたち総出で町内の夏祭りに参加することができました。



初めて参加するスタッフも見よう見真似でビールをついだり、焼きそばやイカを焼いたりと普段はなかなか体験できないことを楽しんでいました。



また参加した子どもたちもジュースなどを大声を出して売り歩いたりと、とても貴重な体験をさせていただきました。



是非また、来年も張り切って参加して盛り上げたいと思います♪

《加来 寛》