

加来新聞

平成17年5月2日

Vol. 7

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来寛
小倉南区守恒二一十七
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

【最近では地震が多くアパートなどの被害がない心配ですが、もし地震でアパートが壊れた場合はどうなるのでしょうか？また地震保険は途中で契約出来るのでしょうか？】

最近では本当に地球全体がおかしくなってきたり、かして地球が私達の好き勝手な行動に悲鳴を上げてくるのかもしれないね。

さて、ご質問の件ですが結論から言いますと、**建物の補修等は貸主負担**となります。これは修理可能な状態の場合建物の修理、修復をして使用可能な状態に戻す責任は民法において定められています。但し、借主の家財に関しては責任を負いません(当然ですが)。
と言うことになっています。基本的には貸主の負担となることが多いです。また**全壊した場合の敷金返**

金に関しては、建物明け渡しをし、敷金は全額返金となり、半壊の場合は先ほど述べたように修理し、再度賃貸契約継続となります。但し、補修費用が新築同様にかかるのであれば全壊と判断します。



実際に地震の被害でアパートが全壊し、敷金返金のごとで裁判になった事例では、最高裁で敷金は全額返金との判決が出ました。

お客様からの生の声

*このお客様からの生の声は、私共がお世話させて頂きましたお客様よりアンケートで寄せられたものです。質問は「当社に対しての意見、要望(お叱り・クレームなんでも結構です！勿論お褒めも！)」という内容です。



今月末から新社屋を建てる予定です！

先日お邪魔した時申し上げた駐車料金の引手際に200円の年数料が銀行側の意向とは見え、納得いかず、管理料の方はとってなり、又事前に説明もなかった。
お褒めの言葉…… こちらわがまいにこまめに対応頂いてありがとうございます。

最初から親切丁寧のイメージが残っています。

お世話して下さった山川さんの礼儀正しさに保つて頂いておりました。お礼状を下さったこと、お褒めいただき、ありがとうございます。

以上

お叱りのお言葉を頂きました！事前に連絡をし忘れてお客様に不快な思いをさせてしまいました。今後に活かしたいと思い、次回からは書類関係及び最初に忘れずにお伝えするようにしました。ありがとうございました！

地域イベント情報

【春の花情報】

☆高炉台公園：八幡東区中央町3-9
ツツジ4月～5月上旬
小高い丘の上にある鉄道のシンボル公園。ヒラドツツジやさつきツツジなど約四万五千本咲いています。

☆吉祥寺：八幡西区吉祥寺町13-11「藤」4月～5月上旬・藤の名所として有名で5種類12本の藤がすだれのように咲きそろう。市の指定保存樹もありです。

☆総合農事センター
小倉南区横代東1-6-1「ツツジ・バラ」五月いっぱい・70品種目、約二千本のバラが咲き誇る「バラ園」がみものです

地震について後半

また大変なのが、もし地震等で入居者へ人身損害があった場合は、貸主の責任になることも多いようです。明らかに建物古いようであれば1度耐震診断を検討したほうがいいかもしれませんよ。

地震保険の中途契約について

では、大丈夫です。途中からでも契約できます。但し、火災保険に加入していないと契約出来ませんので、ご了承下さい(火災保険に入っていない方はいいと思います)。

ここで少し地震保険の内容についてご説明します。地震や津波等で起きた火災・損壊・埋没または流失による保障は火災保険では出ません。地震保険の範囲となります。

地震保険の補償内容は、火災保険金額の30%～50%の範囲(保険をかけている金額の三割から五割の金額まで)です。建物であれば、上限で五千万円まで、家財であれば一千万円までとなります。

円建ての建物であれば掛けられる金額は五千万円までとなり、これが二億になっても五千万円ということになります。そして建物全壊した場合100%支払われ、半壊の場合は50%(どちらもかけている金額の)となります。

但し、地震の被害がひどく、全体の保険金額が五兆円を超えた場合は、減額もあります。これはかなりはたしやうもないですけれどね……

【事務所移転のお知らせ】

実はこの度、事務所を移転することにしました。とは言っても実際に移転するのはまだ先の話です。

予定では今月下旬か来月上旬に工事着工し、完成はスムーズに行けば今年の十一月末か十二月の予定となっております。事務所移転予定地は別紙の通りですのでご覧下さい。

○建物の内容

・鉄筋コンクリート造三階建て

・一階部分に店舗事務所を二区画(その内一つは賃貸にします)。

・二階はHDKを二部屋(約44㎡)。

・三階に自宅をもってきました。

○今回事務所移転に伴う経緯

いつもお世話になっておるオーナー様より以前から声を掛けて頂いており立地も気に入っていましたが、正直躊躇しておりました。しかし、去年の立て続けにきた大型台風で今の事務所も限界に近いかなあ、と思ったのと、やはり駐車場の問題があったのが私の背中を押しました。そこで意を決して今回の話に至りました。また、家主様にお話しする中で、私自身が賃貸経営の実体験を通

して話をしないと説得力もないな、と感じておりました。私は今回の件で自分自身の経験を活かし、少しでもお役に立てればと思っております。

○建物のコンセプト

・今までの当たり前を少しでも崩したい！また、自分が住みたくなる部屋。遊び心のある部屋を創りたいと考えています。その訳は、今から少子化で人口は減ってきてます。そうなるに必ず借りるほうが立場が強くなります。今からは大衆受けする部屋ではなく、个性的な部屋、ニーズを絞った部屋などが注目を浴びると思っております。

○ターゲット

・三十歳前後の独身女性
その訳は、晩婚化が叫ばれる中、特に今の女性は経済力、自立意識などが強く、自分の理想とする生活を望む傾向にあります。また小倉南区は昭和から特に二十代〜四十代の女性の人口が増えている傾向にあります。それらを踏まえて立地や環境を考慮し、三十代前後の独身女性としました。まだどうなるか分かりませんが、建物の建築の様子などはホームページ上の「社長のブログ」で随時載せていきます。機会があればご覧下さい。ありがとうございます！

先月グッときた本の紹介

『幸せを呼ぶ三十個のダイヤモンド』



市川 善彦 著 広文社

先月はこの著者の別の本をご紹介しましたが、今月も気になったので別の本を読ませて頂きました。この著者、市川氏は幼少の頃から大変苦勞をされた方です。実母を知らずに育ち、学校でのいじめ、父の放蕩、育ての母との死別、高校中退、一家離散、詐欺の被害、保証人倒れ、そして最愛の娘の死と幾多の試練が降りかかってきたにも関わらず、独自の「幸せになる法則」を見つけ出し、今現在でも福岡で警備保障会社の社長として活躍しています。この本の中で私が一番響いた一説は、

「他人と比較してクヨクヨ悩む必要はありません。自分自分なので、他人から中傷されようと、意地悪をされようと、堂々と「愛の心」で「良心に恥じない」行動や思考を心掛けていけばよいのです。そうすれば、あなたが今、おかれている環境や境遇は、確実に「改善」されることになるでしょう。

「愛の心」で「良心に恥じない」行動が出来ているか？とこれを読んで自分の行動を省みると、「う〜ん。」と唸ってしまいます。最近自分自身の身勝手さや、わがままさによく気付いてきた感じです。周りの指摘にも素直に耳を傾ける謙虚さを持ちたいものです。

加来感動日記

【加来寛の感動体験】

また山の話ですが、新人バイトスタッフと久住に登山に行きました。頂上まで約二時間半かかりましたが、天気も良く目の前に広がる大パノラマを見ながら食べたラーメンは格別でした！また下山してからの露天風呂も最高！自然って飽きないですよね。

【山川晴生の感動体験】

四月は、入学・進級の季節、私の長男も幼稚園二年目で年少の時より、短時間で成長していました！何と、服をたんだいでいたのです。私はいつも脱ぎっぱなしで嫁にいつも怒られています。その姿を見ているからなのか？明らかに私とは違います！子供の成長にはいつても驚かされるそんな楽しい日々を体験しています。

【加来ゆかりの感動体験】

毎月一回、事務所玄関の物件情報の張替えや、お花の植え替え等、築約百年の趣きある事務所の良さを踏まえつつ、お客様が入りやすいよう私なりに工夫しながら取り組んでいたところ、あるお客様から「玄関のお花やレイアウトも可愛くして頂けますね」ととても幸せなお言葉を頂き、大変嬉しく思いました。これからも頑張ります。

先月の課外活動

【四月十四日】：盛和塾「会計講座・営業利益」

【四月二十日】：賃貸住宅フェア(全員で参加)

【四月二十三日】：フェアインシヤル・プランナー講習会(平成十七年 税制改正のポイント)

【先月読んだ書籍】

『幸せを呼ぶ三十個のダイヤモンド』 広文社 市川 善彦 著

「こうしなければあなたの土地は資産でなくなる」 実業・日本社 船井財産コンサルタンツ

「もしもウサギにコーチがいたら」 大和書房 伊藤 守 著

「これが、よい」 新世書房 倫理研究所編

加来の独り言

毎度毎度、違う問題が出てきては消え、出てきては消え…。それでも一つずつ確実に対応していく。それが自分達のためであり、強いはお客様のためにもなる！と最近確信しています。まだまだ未熟ものの集まりです。これからも頑張ります！