

加来新聞

平成17年8月4日

Vol. 10

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、敷引きの件で裁判沙汰になってますが、今から敷引き方式はどうなっているのでしょうか？】

やはり今年の夏も猛暑ですね。加来不動産では今シーズンから「クールビズ」で過ごしています。エアコンも基本的には28度に設定し、地球にもお財布にも優しく、また私達も過ごし易いし、一石三鳥で満足しています。また、皆様のご理解、ありがとうございます！

さて今月も元気にいきましよう！
 先月の20日に、神戸地裁で敷金返金(敷引き)についての訴訟が起きました。内容は、単身で七ヶ月間居住した男性(29)が退去の際、六ヶ月支払った敷金の内、一ヶ月しか戻らないことに対して、訴訟を起したものです。

その内容を抜粋します。

【関西地方などでマンション明け渡しの際、損傷の有無に関わらず敷金(保証金)の一部を差引く「敷引き」特約は無効として、神戸市中央区の男性(29)が東京都港区の不動産業者に、預けた敷金六ヶ月のうち五ヶ月分の敷引き額約25万円の返還をもとめた控訴審判決で、神戸地裁は二十日までに、返還請求を棄却した神戸関西判決を取り消し、業者に全額返還を命じた。↓



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。

対応が親切で、よかったです。年齢が近いこともあって意見が言いやすかったです。
 不動産会社特有のエロソな態度もなくとても好印象でした。
 不満はありません。これからも頑張ってください。どうもお世話になりました。



新人の井料(いりょう)と申します。よろしくお願ひします！

担当の山川さんには加来世話になり、はなしてました。
 本気で加来不動産に世話してもらって良かったと思います。
 山川さんのキャラ勝ちだと思ひます。

アンケートを出しだしてから、一年近くなりました。しかし、まだ100%のお返事は頂いていない状況です。私達も100%お返事頂けるよう努力していきたいと思ひます。

地域イベント情報

『レトロ氷の彫刻展』

『物より思い出』ということで今月は、暑い夏があれば引き立つイベントです。

★門司港レトロ氷の彫刻展開催

・8月13日(火)

・13時～15時

・海峡プラザ前ボードウォークにて・観覧無料

★夜景フェスタ三倉山

・愛(LOVE)三倉山

・8月20日(土)

・17時～21時

*雨天時21日(日)

★マイリバーサマーフェスティバル2005

・7月23日～8月28日迄

・紫川周辺(井筒屋周辺)

・色んなイベント盛りだくさんのようですよ！

敷引き訴訟後編

村岡泰行裁判長は「賃借人の利益を一方的に害し、消費者契約法により無効」と判断した。大阪の弁護士らでつくる「敷金問題研究会」によると、控訴審で敷引きが無効と認められたのは初めて。同研究会の増田尚弁護士は「敷引きに法的根拠はなく、

制度そのものに疑問を投げかける判決。関西の慣例というだけではもう通用しない。制度を見直す時期だ。」と話している。】という内容でした。今や情報は瞬時に全国どこへか全世界にまで行き渡ります。恐いのはその情報を入居者が中途半端に理解し、自分の良いほうに解釈してしまうことです。そうならないためにも、特に不動産会社に管理を任せたくないオーナー様は、自身自身の財産を守るためにも日頃から正しい知識を仕入れるよう心掛けたいほうが良いでしょう。今やパソコンの世界ではこんな内容が一杯ですよ…。あるホームページから

【決して泣き寝入りする必要はないのです。同じような状況にあつた方が、当会に相談されたことをきっかけに問題を解決されているのです。どうして泣き寝入りをしなくて良いのか、どうすればお金が取られずに済むのがあるいは取り返すことが出来るのかを尋ねていただければ理解できると思ひます。大家さんの常識が法律の常識ではないことがわかって頂けるでしょう。弔を讀んで、敷金は基本には返ってくる

ものだという認識を確かにして下さい。そして、その結果、互が紛争解決の一助となることを期待してます。」



という内容です。こんな内容がちよっとパソコンを覗いて見るとゴロゴロとしています。

ですが、契約当初に重要事項説明というものを入居者にするので、そのときに念を押して敷金のことについて話をし、納得して頂けるとそんなにトラブルになることもないと思います。

ただ、今後の流れとしてはやはり敷金問題は更に厳しく、そして退去後の補修費については、項目を挙げてハッキリさせないといけなくなるかもしれないですね。どちらにしても、少子高齢化が進み、それでも賃貸物件は増え続けるでしょうから、消費者優位になるのは間違いありません。そのときに慌ててもどうしようもありませんので、今から情報を集めたり、入居者が喜んでくれるようなことを考えていかないと大変なことになるかもしれませんよ。

【加来ビル(仮)の現在】

遂に今月十日に着工することにになりました。当初の計画から随分とズレてしまいましたが、納得いくものを造りたいと思っていますので、やむを得ないことかな、と思っています。建築会社は「㈱太九」という八幡の建築会社です。ここが一番、私の意向を汲んでくれて、理解を示して頂いたので決めました。見積もりの打合せは短い期間に六回にも及び、無理を聞いてくれました。



間取りや仕様などは当初に比べると変わってしまいましたが、私の思っている構想は当初のままです。また、本当に恵まれていると感じるのは、妻やスタッフや兄弟を始め、設計会社や建築会社もそうですし、その他でも私をサポートしてくれる方のお影で随分と助かっています。とても私一人ではここまでこれていないと思います。本当に有難いことです。完成するまでも、完成後も色々失敗も成功もあるでしょうが、それを活かして、他の方にも提供できるように色々な経験を積みたと思っています。

先月グッときた本の紹介

『アパート・マンション経営の基礎知識』



山本 公喜 著 ぱる出版

やはり、自分自身が小さいながらもアパート・マンションを経営するという意識を始めると、こういった本に自然と手が行くものですね。実際に毎月5〜6冊読む本の中で、不動産関係の本は最低でも1〜2冊読むようにしていますが、不動産というのは本当に奥が深く、幅広い知識が要求される職種だなあ、とつくづく感じますね。これもまた、知っているのと知らないのでは本当に勿体無いことで、「この部分を知ってさえいれば、得したのに！」または「こんなに損はしなかったのに！」と言うことは多々あるのではないかと感じました。日頃仕事をしていて体験することプラス、本やセミナーでの知識を吸収すればするほどに、的確なアドバイスが出来るようになるでしょうし、それがまた自分の自信になり、益々仕事が面白くなっていくという流れになるのではないかと感じています。知ることの喜びや、それを活かすことで得られる充実感。まだまだ分からないことはたくさんあるでしょうが、恐らく私は死ぬまでそう思うのではないのでしょうか。またそのほうが楽しい人生が送れるような気がします。今回読ませていただいた本も、当然知っている内容と、知っている**つもり**の内容とがあり、またまた本を読む意欲が湧いてきました。同じような内容の本でも、意外と「知っていたつもり」というものがあるので、そういった感情は抜きにして初心で読むように心掛けていきたいと思っています。

加来感動日記

【加来寛の感動体験】

事務所の建築に関して、今日照明の件でお世話になっている方がいるのですが、つい最近も話を聞いてきました。その時に、その方の相手を想う心遣いが仕事にも出ていて凄く感激しました。やはり仕事をする上で、こういった相手が喜んでくれるような仕事をしたいと強く思いました。

【山川晴生の感動体験】

梅雨のあけた7月下旬、私は熱中症になりました！原因は天気の良い夕方、外仕事をしていたからです。仕事を終り帰って就寝中：頭が痛い、手がしびれる！心配で病院に行く！熱中症ですね。点滴しましたよ！

治療後はすぐく頭もスッキリし安心しました。そして病院の先生から一言：「尿が透明になるまで水分を摂りなさい。」最近水分を気にして摂るようになっていきます。7月は本当に貴重な体験をしました！皆様も夏場、水分をいつもより多めに摂るよう気を付けて下さい

【加来ゆかりの感動体験】

とある水曜日、山口県角島に海水浴に行ってきました。角島までずいっと海沿いを走り、角島大橋を渡っていくのですが、

加来の独り言

最近、妻と漢字検定の試験を受けようと、朝の少しの時間を利用して、漢字の勉強をしています。ちなみに、まずは3級とっています。なにぶんパソコンに頼ってばかりなもので…。ちよっと自分達の脳の活性化を目指します！(笑)