

加来新聞

平成17年9月5日
Vol. 11

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

【今、ニュースで「アスベスト」問題で騒がれています
が、古い賃貸マンションなどの場合、入居者に影響が
出たりすることはないのでしょうか？また、今後はど
うなっていくのでしょうか？】

朝晩が涼しくなってきたので、
し易くなったと思ったり、
また何やら蒸し暑くな
りましたね。季節の変わ
り目は体調を崩しやす
くなりますので、皆様健
康管理には充分注意し
下さいね。

今回は、世間を賑わして
いる「アスベスト」についてお
話させて頂きます。既に
ご存知かもしれませんが、
まず「アスベスト」とは？
様々な工業製品に使用
されている理由は、①織
維が細く利用し易い、
②耐熱性がある(五百
度までは安定)、③ピ
アノ線より強い引張
り力がある、④酸・ア
ルカリ以外の

薬品に対しても抵抗力が
強い、⑤吸湿性・吸水
性・防音性に優れている
⑥通常の条件下では半永
久的に分解、変質しない
⑦経済的に安価であるこ
と。などの理由から、工業
製品に多く使用されてき
ました。これは特別な工場
や施設にのみ使用されてい
るものではなく、一般の家
庭にでも普通に使用され
現在でも皆さんがお住ま
いの家庭ではほぼ100%
アスベストが使用されてい
ます。では、一体どんなも
のに使用されているので
しょうか？



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。

契約後のアフターサービス良好
.....
.....
.....



生かして初めて実家を出て一人暮らしをしようと思いましたが、不動産を迷ひまわると、
不動産に行く実家もなかつたので。先輩の紹介で 加来不動産に出会って感謝しています。
加来さんが面白いし、とても親切です。あとは加来さんが面白いので... 相談や相談、
あ、どうも一番良かったのは、加来さんが面白い所。家探せ楽しくすることが出来ました。

よくよく考えると、加来新聞の発行を始めて来月で12回目！ということは、発行してから
早1年ということですね。改めて時間が経つ速さを実感してしまいます(苦笑)。

地域イベント情報

【秋の文化施設めぐり】

◆小倉城庭園：伝統的な
建築物を再現した書院、椅
子とテーブルを使った茶の湯
が体験できる、体験ゾーンや
伝統文化に関する様々な企
画点や礼法に関するものな
ど、日本の伝統文化に触れ
る良い機会ですよ。
●開館時間：9時～18時

◆水環境間：自然の大切
さを楽しみ学び、川について
色んな情報が調べられ、人
が集い、紫川の素晴らしさを
知ってもらえる施設です。
●開館時間：10時～20時

◆松本清張記念館：現在
特別企画展「黒地の絵」いま
れた記憶」を開催中。作品
「黒地の絵」とその時代、事
件を再検証し紹介。10月
三十一日まで。●開館時
間：9時半～18時

アスベスト後編

一般的にアスベストが使用
されているものは、「屋根
材」「外壁材」「天井材」
「スレートボード」などです。
これらが影響してくるかと
言えは、結論から言うと、
一般の建物に関しては殆
ど影響はない、というこ
とです。と言うのも、板状
に固めたスレートボードや

天井材などは、通常の使
用では飛散する可能性は
低いからです。ということ
は、今の発表されている
内容をそのまま信用して
いいのであれば、今のま
ろは大丈夫ということに
なるでしょう。それは当
然賃貸の入居者に対して
もそうです。

但し、年数の古い事務所
や倉庫などで露出して吹
き付けているアスベストが
使用されている場合は、
劣化等での繊維が飛散
する恐れがありますので、
建築当時の業者や建築
士等に使用の有無の確認
や、分からなければ実際
に見てもらおうなどの対応
が必要だと思えます。

万が一飛散の恐れがある
場合、除去、封じ込め、
囲い込み等の措置を講じ
なければなりません。



残念なことですが、今後
もアスベストの使用は続
きます。新規使用の問題が
一切なくなるという誤解
もありませんが、今回行
われた規制は2004年9
月以前に販売されたア
スベスト製品の回収は義務
付けていないため、

それ以前に販売されたア
スベスト建材がある時期ま
で流通します。恐らく2
03年は市場に製品が出
るとされています。

政府は二十六日、アスベ
スト被害者の救済拡大に向
け新法を制定する方針を
決めましたが、誰をどう
補償するのかの救援範囲
や、補償の財源など具体
的内容の検討はこれから
としています。また代替化
が困難とされ、一部で使
用が認められていた製品
も含め2008年に全面
禁止としました。それで
も遅いと感じるのは私だけ
でしょうか？

ちよつと話はそれですが、
早速不動産売買で、アスベ
スト関係の問題が発生し
ています。

大阪市で、今年二月にテ
ナント中古物件を購入し
た男性が、購入後に吹き
付けアスベストを見つけ、
不動産業者を相手取り、
損害賠償を求めて訴訟す
る準備をすすめていると
のことです。

今後どうなるか分かりま
せんが、この問題に関して
不動産会社が敗訴するこ
とはないと思います。それ
は説明義務に、アスベスト
の問題は含まれていないか
らです。但し、今後は説明
は必要になるでしょうね。
気の引き締まる思いです。

【加来ビル(仮)の現在】

ようやく益明けに工事
着工しました。
初めての地鎮祭(お客様
の地鎮祭は出たことあり
ましたが)に、やや緊張し
ながらも無事終了し、一
番気になっていた「文化財
の再調査」も難なくクリ
アしました。
まずは迷惑を掛けてしま
うご近所様に菓子折り
を持ってご挨拶。皆さん
良い方で、快く対応して
頂きホッとしています。今
のところは問題なく工事
していますが、やはり音
がうるさく迷惑を掛けて
るだらうなあ、と少々気
が引ける思いはあります
が、ちよくちよく現場を
見に行く際にお会いする
と、声を掛けるようにし
ています。

今後は完成まで、週に一
度建築会社と設計会社
など関連する業者との工
事工程の打合せを行い、
逐一何かあればその場で
話し合いを設ける体制を
とっています。やはり現
場が進めば進むほどそれ
なりの問題や改善点など
が飽きることなく出てき
ます。これらは今後に活
かす為にノートに記録し
現場の進み具合から完成
までをビデオ撮影し、こ
れも何かの役に立てよう
かなと目論んでいます。

先月グッときた本の紹介

『あなたの土地の有効活用は止めたほうがいい!』



船井財産コンサルタンツ 実業之日本社

土地オーナーが所有する土地の有効活用を考えると、そこには①
収入の確保、②相続税対策、③健全な資産を次世代に受け
継がせたい、といった思いがあると思いますが、多くの方がゼネコン
や住宅メーカーの営業担当が次々に訪れ、口をそろえて「あなたの
土地を有効活用しましょう。現金収入があるだけでなく、相続税対策
にもなりますよ!」と賃貸物件の建築を勧められ、アパート経営をして
います。これは①、②に該当するのですが、意外と③を考えていない
方も多く感じます。確かに理路整然として説得力がありますし、
そうかなと思ったりもするんですが、今からの時代は不動産の「勝
ち組」と「負け組」がハッキリしてくる中、それを鵜呑みにするのは
危険だと再認識しました。実際に最近、オーナーさんが相談を持ちか
けてきました。「住宅メーカーが図面と収支計算書を持ってきたが、良
く分からない。ちよつと見てくれないか?」と。実際に当社の事業判
定ソフトを使い試算してみると、なんと実質利回り-0.38%の赤字
でした。表面利回りは当然プラスになっていますが、固定資産税や
将来的な維持費用や管理費、空室率などを考慮すると(これを実質
利回りと言います)このようにマイナスに転じるケースも多くあるのでは
ないかと思います。自分の財産は自分で守る!それが難しいようであ
れば、信頼できる場所に相談する。それくらいの対策はとってください。

感動日記

【加来寛の感動体験】

お盆休み、友達二人と宮
崎にサーフィンに行ってきま
した。宮崎まで行くのは初
めてでワクワクしてました。
夜出発するんですが、着い
たのが朝八時前!殆ど寝
ずに眠ったのですが、海
を見た瞬間に目はパッチリ
当然サーフィンも楽しかつ
たのですが、朝早く、くね
くねとした山道を超えた
とき、夜明けとともに突然
目の前に広がる海を見た
ときは本当に感動しまし
た!

【山川晴生の感動体験】

8月は、楽しい事が盛りだ
くさんでした!
お盆休みは家族とお友達
で九重の滝すべりに行って
きました。夜は定番のパー
ベキュー&花火!
携帯の電波も届かない場
所で、日ごろの疲れから開
放されとてもリフレッシュ
できた休日でした。

【加来ゆかりの感動体験】

先日、河内の温泉「あじさ
いの湯」に行ってきました。
私は温泉が大好きで色々
な温泉めぐりをしていた
です。夜からいったのですが、
露天風呂から空を見上げ

ると、満天の星!風も心地
よくすこーしだけ秋の匂い
がしました。二時間くらい
のんびり過ごし、サウナに
も三回ほど入り、
「これでもかー!」というく
らい、大量の汗を流し、
ちよつとフラフラになりなが
らも、気分スッキリ、お肌つ
るつる♪幸せなひと時でし
た。

【井料隆彦の感動体験】

お盆休みの連休を利用し
て、妻と南九州へ旅行に
行ってきました。
えびの高原で爽やかな風が
吹く中、大の字になって昼
寝をしたり、本土最南端
の佐多岬まで行ったり、大
隈半島と薩摩半島を結ぶ
小さなカーフェリーに乗っ
たり、いろんな所を見て
回ってとてもリフレッシュ
できました。

加来の独り言

アメリカのハリケーンが凄
い猛威をふるっています。日
本も渾水や台風、地震
が相次いでいます。本
当に地球全体がおかしくな
ってきたのではないかと
思っています。今から生ま
れる子供達が過ごす今後の
地球は明るいものか?と思
うと、今自分が出来ること
を考えてしまいます。