

加来新聞

平成17年10月3日

Vol. 12

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、ある住宅メーカーから20年の家賃保証をす
 るから、賃貸マンションを建てませんか?との話がき
 ていますが、実際どうなんですか?安心なんでしょ
 うか?】

早くも十月。あと三ヶ月
 足らずで今年も終わら
 ますよ。やり残したこと
 があればいまだにでもま
 だ間に合います。残りも
 気合を入れて頑張りま
 しょう!しかし季節の変
 わり目にはご注意を!

今回のご相談は、意思決
 定前のご相談でしたので
 良かったです。この手の話
 は、殆どが意思決定後に
 「どうしたら良いです
 か?」と相談されること
 も少なくないのです。
 最初にお断りしておきま
 すが、この10年〜20年
 保証を全否定している訳
 ではありません。あくま
 でも、一般的な話ですし、
 この保証の方が良い場合

もありませんので、誤解のな
 いように:。
 まずはかいつまんで、要点
 をあげてから説明します
 が、今月、来月に分けて長
 編で説明致します。

【家賃保証の問題点】

- ①一定期間ごとに賃料見直しの条項は必ず入っている。また、家賃保証期間中、当初設定された賃料がずっと保証される訳ではありませぬ。期間中値下げを求められることもありませぬ
- ②契約によっては、管理会社が一方的に契約を解除する項目もあります
- ③敷金、礼金、更新料もすべて管理会社が預かります。↓ 後半へ

緊急特別企画!



遂に発行
 一年を迎え
 ました!



いつもありがとうございます!

気付けば「加来新聞」の発行を始めてから12回目。そうなんです。今月号でなんと!一年を迎えました♪そう考えるとやはり一年の早さを実感せざるを得ません。最初はどうか、とと思っていましたが実際に始めてみると、自分自身の勉強になるし、色々な方に感想をいただいたり、ご相談を受けたりと色々なご縁がありました。やはりまずは行動しないと始まらないな、と身をもって感じております。

そういう思いから今回、「お客様ご相談ハガキ」をご用意してみました。これは、ちょっとした不動産に関する相談や、悩みなどがあればこのハガキに内容を書いていただいて、投函すればわたし共がそれに対応するというサービスです。今まで、「ちょっと相談したいけど、電話や直接来店するのも抵抗あるなあ。」と感じていた方も中にはいらっしゃると思います。わたし共はこれからも成長していくためにも、色々なケースに応えられなければならない、と強く感じております。また同じような悩みを持っているかたがいるかもしれません。この「お客様ご相談ハガキ」はこれからずっと続けていくつもりです。あくまでも中立の立場でご相談させていただきますし、しつこい勧誘等は一切いたしませんのでご安心ください。では、ご縁がありましたら...

地域イベント情報

【実りの秋!情報】

《コスモス情報》

◆福智山ろく花公園:
 直方市大字満幸字百合原
 1498

・9月下旬〜10月中旬(予定)
 ・約10万本・毎週水曜日休(祝日の場合は翌日)

◆五馬高原コスモス園:
 大分県日田市天瀬町塚田
 1494

・9月中旬〜11月上旬
 ・500万本(西日本一の広さ!)

《果物狩り情報》

◆松木果樹園:京都郡犀川町大字大坂280126

・十一月五日まで

・梨、いちじく(9種類の梨と甘くておいしい京都郡のいちじくが自慢!)

家賃保証後編

④建物が完成したあと入居者募集中(賃料免責期間中)には家賃収入が入りませぬ
 あつてもオーナーには入りませぬ

⑤維持管理に必要な費用はかなりの部分、オーナーが負担。それも家賃収入から支払います

上記の内容が問題点として上げられます。

住宅メーカーや建築会社は、土地オーナーにアパートやマンション経営を勧めるとき、不安を解消させるために「家賃保証」を条件に持ち出すことがよくあります。「空き室がでて私共でその分は負担しますし、トラブルは全てこちらで対処しますので、煩わしさもありませんよ」と。「建物を管理会社が一括借上げをして、空室が出ても借上げ賃料は保証する」というのが一括借上げ方式の家賃保証です。保証料として全賃料収入の10%〜20%程度を差引いた金額をオーナーに支払います。



さて、最初に上げた問題点について掘り下げて説明します。まずは①の問題点。ズバリ、当初設定された家賃収入が契約期間中ずっと保証されるわけではありませぬ。「保証期間中は最初に決めた賃料収入が続く」と誤解しているオーナーが多く、トラブルの大きな原因の一つとなっています。契約条項に「賃料の改定」という項目がありますが、これが曲者なんです。↓ 裏面へ

「賃料改定は賃料記載日より二年間経過」とし、賃料改定日の一ヶ月前までに「ニ云々」という内容が記載されていると思いますが、つまり管理会社が現在の賃料が高くて入居者の確保が難しいと判断すると、オーナーとの契約した賃料の引き下げを求めることができるとのことです。こういった一方的な賃料引き下げで実際に訴訟になったケースを、紹介します。ある大手不動産会社が高層賃貸ビルを年間二十億円の十五年の家賃保証契約をしました。その後、賃料が下落し、不動産会社は年間賃料を十五億に下げた後、更に五億値下げを要請したところ、納得できないオーナーが裁判に持ち込みました。第一審の地裁判決はオーナーが敗訴したため、高等裁判所に控訴し、そこでは逆転勝訴しました。今度は不動産会社が最高裁に上告し、最高裁の出した判決は「不動産会社は賃料の値下げを要求できる」とし、具体的な賃料の決定については高裁の判断に差し戻しました。これは管理会社は堂々と家賃を下げて問題ないですよ、と言っているようなものですよ。さて、問題はまだまだあります。が、続きは来月お届けします。

【加来ビル(仮)の現在】

一階部分の躯体が出来上がってきました。下の感動作業でも書いていますが、何だか感動しました。毎日工事現場の横を通り進み具合を見ています。が、立ち上がるとやたらと早く感じます。

しかし決めることも多く、特に外壁の色は未だに悩んでいます。色で建物の印象ががらりと違ってくるし、ターゲットを意識した色を考えるとやはり暖色系かなあと思っています。また、建物の名前、これも早く決めたいところです。しかし名前は自分の中で決まっています。更に決めることはまだまだあります。コンセントの位置や、流し台の位置、照明の数や種類…。



改めて実感しますが、建物を建てるということには色んな知識がいるし、こんなにも決めることが多いものなんだと。しかしそれだけ愛情もって取り組むのは悪くないですね。細かい部分まで話ができればとついつい決まってしまうと、徐々に愛情も深まっていくもんですね。これから楽しみます♪

先月グッときた本の紹介

『7つの習慣 小学校実践記』



船橋市立行田西小学校 渡邊 尚久 著
キングベアー出版

「7つの習慣」という本は、日本でも世界でもベストセラーになった本です。簡単な内容としては、どうやれば自分も周りの人たちも幸せな人生を過ごせるのか？どうやれば自分の悪習慣を断ち、良い習慣を身につけることができるのか？などを具体的に教えてくれる内容です。教育改革が進む中、どうすれば子供たちに元気と勇気、そして生きる力を与えることができるか、という思いをずっと持っていた小学校教師がこの内容に衝撃を受け、これは現代の子供たちには不可欠なものばかりだ！この内容を小学生でも分かりやすく実践しやすいようにしよう！と行動されました。わたしも読みながら「全然できてないなあ。」と反省しております。しかし実行しないと意味がありませんので、わたしも実行していくつもりです。ここでわたしが感銘を受けた一説。「人に信頼されるためには、きみたちが信頼に値する人間にならなくてはいけない。約束は守ろう！また、次にあげた言葉を毎日使えるようになったら、きみたちのお父さんやお母さんはもったきみたちを信頼してくれるし、本当に自由な、自分の力で築ける人生が見つかるだろう。いつも言おう『お願いします』『ありがとう』『愛しています』『何かお役に立てることはありますか』」。実践してどんどん変わっていく小学生を見ながら(本の中ですが)、わたしも小学生には負けられないな、と思いました。

感動日記

【加来寛の感動体験】

新社屋に向けて、何度か新たな設計士や建設会社のかたと打合せをしていきましたが、その話し合いはあくまでも平面図を見ながらのこと。なかなか実感も湧かずイメージしづらかったのですが、ようやく一階部分の躯体が出来てきました。ある日朝早くこっそりと(笑)事務所部分になる予定の建築現場に入ると、すごく実感が湧いてイメージができてきました♪やっぱり平面だけでは分かりませんね。

【山川晴生の感動体験】

九月十日・十数年振りに行ってきた！福岡マリンメッセという所であったのですが若者が一万人も集まったと物凄いパワーを感じました。会場内には三代・四代の方もいて、大盛り上がり！日ごろ大声など出さないのですが、私も思いっきり音程はずしながらも大声張り出してきました！とても気が良く気持ちの良い休日でした。会社の皆様お休みさせていただき感謝しております。

【井料隆彦の感動体験】

九州に上陸した台風14号ですが、皆様のお住まいやお体は大丈夫でしたでしょうか？当社で管理させていたでいる物件や駐車場でも雨漏りやテレビのアンテナが飛ばすなど被害が出てしまいました。そんな中、自分達で出来ることはしようという事で、管理物件の清掃をする事にしました。とても一人では出来ないだろうと思えるくらいゴミや落ち葉、折れた枝などが散乱していました。が、社長と山川と私の3人で力を合わせ一生懸命清掃した結果、見違えるようにキレイになりました。やればできるんだという達成感と一致団結することの重要性を感じることができました。

【加来ゆかりの感動体験】

主人の友達がカフェを開いた！という事で、どんなのかな？とワクワクしながら食へに行きました。