

加来新聞

平成17年11月2日

Vol. 13

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?安心なんですか?—後半—】

今月は先月に引き続き「家賃保証」の件についてのお話をします。

先月は、家賃の保証は未来永劫続くものではないとの内容でした。

問題その②。その家賃保証の金額を下げられ、オーナーがそれに納得いかない場合、当然保証会社に文句を言うと思えます。しかし、契約期間中であつてもお互いに三ヶ月前の通告により、一方的な解約ができます。解約後は自力でアパート経営をしないといけません。

問題その③。また最近では、敷金は管理会社が受取らずオーナーに渡すことが増えていきます。これは敷金では新規募集時の

リフォーム費用がまかなえず、またトラブルも増えてきているからです。ですからオーナーは預かった敷金の中から自分で補修しないといけないとなります。しかし、リフォームの仕上がりや管理会社が点検して「それでは入居者が確保できない。」と判断すれば、それもまた契約解除の原因になります。



問題その④。家賃保証契約を結び、管理会社が入居者を募集します。オーナーへの賃料支払の開始時期は、建物完成後、一ヶ月から二ヶ月後とするケースが一般です。↓後半へ

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いただ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。

いつも 加来新聞 を送って下さって
 ありがとうございます。手づくりの
 温かさ と いつも 明るく 方向性を
 なくして 生きておられるのが 伝って
 きて 楽しく 読ませて頂いて います。



感想送って頂き、
感謝です！

いつも新聞送らせて頂いてありがとうございます。
 楽しみに読んで頂いています。

ハガキを同封させていただき、嬉しいことに感想をくれたかたが何人かいらっしゃいました♪ありがとうございます！これからも頑張ります！！

地域イベント情報

【文化・教養の秋！】

文化の秋、ちよと一息美術館巡りなんていかがでしょうか?!

☆北九州市立美術館：
 11月20日～11月9日
 「アメリカ・ホイットニー美術館コレクションに見るアメリカの素顔」展
 (093.882.7777)

☆北九州市立美術館分館：
 10月29日～
 11月27日 「琉球王朝文化の華」浦添市美術館所蔵琉球漆器展」
 (093.562.3215)

☆小倉城：11月3日～
 26日 「手作り木工芸作品展」
 (093.561.1210)

家賃保証後編

この期間を、「賃料免責期間」といって、実際は家賃収入があつても、管理会社からオーナーに賃料は支払われません。支払があるのは三ヶ月以降ということになります。

問題その⑤。オーナーは、

当然ながら賃料収入の中から、土地・建物の固定資産税を負担しなければなりません。またもし仮に入居者が退去後に電気やガス、水道などの公共料金の未納があった場合もオーナーが支払うこととなります。(一概には言えませんが)

それから、建物保持や入居率アップのための外壁塗装や、植栽の植替え、設備関係のグレードアップなどはもちろん、地震や火災、風災害による損傷もオーナーが負担する形となります。



先月に引き続き、家賃保証の問題を5点挙げさせていただきますましたが、全てが保証契約に盛り込まれている内容ではないと思えます。しかし、必ず何点かはその内容とおりか、それに近い形で盛り込まれています。

何度も言いますが、この家賃保証を完全に否定しているわけではありませんが、ただし、これらの内容を把握して頂いて、将来的な支払や子供達に引継ぐことなど想定した上で判断して頂ければと思います。

最近、土地活用についてのご相談を受けることが多くなってきました。相談を受けた時点で、その土地に合う活用方法を考えます。オーナー様も自分で直接ハウスメーカーなどに建物プランを立ててもらったりしていますが、ハッキリ言って計画が甘いと感じます。



計画の中で確認すべきは、「表面利回り」ではありません。総建築費のこと。固定資産税や空室率、将来発生するであろう設備関係の修理費用や外壁塗装など（賃料の2〜3%程度を目安）の積み立て金的な費用などを収入から差し引いて、十分にやっつけていけるかを判断したほうが良いでしょう。

当社でこの費用を差し引いて事業計画を立て直すとマイナスに転じるケースは少なくありません。この状態では、「収入はあるのに何故か手元に現金が残らないなあ。」と感じるはず。安易にアパート（マンション）経営を考えるとせつかく建てたアパート（マンション）も将来的には手放さないといいなくなる危険性も充分に考えられます。ちゃんと計算し計画しましょう！

【加来ビル（仮）の現在】

加来ビルの名前がようやく決まりました。

名前は「Repos Maison・ルポ・メゾン」という名前です。フランス語で「ひとやすみできる家」という意味です。わたしのターゲット層は三十歳前後の独身女性ですが、結果は分かりません。しかし、ターゲットを決めやすくなります。



実は今回、不動産業界にも初めてではないかと思われる試みを考えています。それは「トータルコーディネート料」という発想です。要するに「ちょっと他の物件と区別したい！でも予算がないので内装や細かな設備など工夫が出来ない！でもやりたい！」という思いでちよつとだけ入居者様にも契約時の初回のみ負担していただく、という考えです。これが出来れば入居者も今までにないお部屋に住めるかも知れませんし、家主も少しだけですが負担も減るし、納得いく部屋をつくること

が出来るとは思いません。結果はどうなるか分かりませんが…。

先月グッときた本の紹介

『リッツ・カールトンが大切にしている サービスを超える瞬間』



ザ・リッツ・カールトンホテル日本支社長 高野 登 著 かんき出版

九州ではあまり知られていませんが、関東、関西では「東のディズニーランド」「西のリッツ・カールトン・ホテル」と言われるくらい超有名なホテルです。なぜ、そんなに有名なのか？という、「感動」を味わえるからです。ホテルで感動が味わえるってどういうことだろう？と思うでしょうが、実は二年前、わたしも実際に宿泊しその「感動」を味わってきました。支社長の高野氏の話や、スタッフ達の朝礼の見学など直接見て、聞いて、感じる事ができました！その影響もありわたしの会社も「感動を与えることができる会社」にしたい！と強く思いました。この本を読んで改めてその徹底振りに感服しました。全く足元にも及ばないなあ、と感じましたが、まだまだこれからです！少しでも近づけるよう、日々精進していこうと思えました。ここでわたしがグッときた一説を紹介합니다。「年収の5%を自分に投資しなさい。」というのは、あくまでも現在のキャリアを維持するために必要な投資。それに対して、自分自身を磨き、より高みの成功に導くためには、まず目指す年収目標を明確に決めること。いまの年収500万円を倍にすると決めたら、1,000万円の5%である50万円を自分の成長のために投資をするということなのです。」わたしも自分には投資しているつもりでしたが、全然足りてませんねえ。これ！と決めたものに対してはもっと勉強していこうと思えました。

感動日記

【加来寛の感動体験】

久しぶりにスーツを買いました。正確には結婚記念日に妻に買ってもらいました。トレーニングを始めたら以前に比べて服のサイズが小さくなったので、ダブついたスーツや服が増えました。久しぶりに自分に合ったスーツや服を買った嬉しくなります。不思議とそのスーツを着ると気が入るんですよ。単純です（笑）

【山川晴生の感動体験】

十月一日幼稚園の運動会がありました。その日の気温は30度を越えて真夏日でした。朝早くから場所取りに行き競技が始まる頃にはヘトヘトでした。しかし、子供達の一瞬懸命な姿を見るとやっぱり熱くなりますね！親子競技で走ったり、親対抗綱引き合戦に出たり私も負けずに出れる競技はとことん出ました。子供を応援したり、子供に応援されたり、親と子供と一緒に楽しむ本音が、ライバル心を忘れずお互いの運動会が待ち遠しいです。

【加来ゆかりの感動体験】

先月一日にお休みを頂き友達三人で別府までドライブに行ってきました。最初はどの辺りにしよう

かな？と話していたのですが、フと学生の頃に行ったきり、なかなか足を運ばない別府が懐かしくなり、皆で行ってきました。大分名物、だこ汁・地獄蒸プリン等、「当地のもの」を堪能しました。別府ならではの湯けおりと硫黄の匂い。とても気持ちよかったです。【井料隆彦の感動体験】加来不動産では今、イカ釣りブームです！天候や潮の具合など様々な自然の状況で釣れたり釣れなかったりです。3人で行ったときには、釣れなくても雑談したり仕事の話をしたり、誰かが釣れば自分もやる気が出てきたり。いろんな意味で気が紛れて集中力を保てるのですが、一人のときはそうはいきませんでした。話す相手もないので、釣れないと寂しくなりネガティブな方向へ物事を考えるようになっていきます。これは仕事でも同じかもしれません。普通段同じ会社で働く仲間であり同僚ですが、ライバル心を忘れずお互いの切磋琢磨しあうこと、重要な仕事や大変な仕事を一人に任せきりにするのはなく、みんなが助け合っていくことの大切さを感じました。たかがイカ釣りですが、色んな事を学べたと思います。