

加来新聞

平成18年2月6日
Vol. 16

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三-一〇一
(093)九六一-五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

「前には「アスベスト問題」。次いで「耐震強度偽装問題」。最近の住宅業界は色んな問題が取り上げられていますが、不動産会社としては何らかの対応があるのですか？」

お陰さまで新事務所への移転も無事に終わり、なんとか新たなスタートを切ることができました。今後ともご愛顧のほど宜しくお願いします。

確かに今の住宅業界は問題だらけです。ね。でも、これは組織的に、また国も絡んだ大きな問題だと思えます。今後その矛盾がどこに向けられるかは分かりません。ただ、不動産業界にも少なからず影響が出始めているのは事実です。例えば、現段階で検討されているのが、物件仲介の際に重要事項説明として

アスベストの使用状況や耐震性能を消費者に対して説明することの義務化が挙げられています。ただ詳細については検討している最中ですが、1981年の建築基準法改正前の物件、いわゆる旧耐震物件について「耐震性能に関する診断を受けているかどうか？」や「受けているのであれば、その結果どうなのか？」という点を説明するよう義務づける、というものです。

私達、宅建業者が仲介する物件について耐震性能の診断を受ける必要はないようですが、今後はどうなるか詰めていくように思います。

山川から挨拶

皆様
ありがとうございました！



実はわたくし山川晴生は、一月をもって退社させて頂きました。ご挨拶にお伺いできていない方もいらっしゃると思いますが、ご勘弁下さい。退職理由として、最初は予定していませんでしたが、途中から期限付き(平成17年12月まで)として一緒に働く、とさせて頂いていました。それはわたし自身が決めたことで、社長も他のスタッフも納得してもらっていました。不動産の世界はわたしにとっては全くの未知の世界で、右も左も分からぬままのスタートでしたが、色んな経験を積み、色んな方と出会い、もちろん嫌な思いもありましたが、それでもプラスになったことが多かったと思います。次のわたしの活躍の場は不動産とは全く縁のないところですが、また一から出直しですが、何事にも前向きに取り組んでいこうと思っています！社長を始めとする加来不動産のスタッフの皆さん、そして私を可愛がってくれた皆様、本当にありがとうございました！

地域イベント情報

ちよつと足をのばして門司港で心もお腹も満たされてみませんか？

門司レトロイルミネーション・・・門司港レトロ口地区一帯の約百本の樹木が色鮮やかな三十万球のイルミネーションで彩られています(三月十四日迄)

門司港レトロ口ふくと灯り祭・・・世界的な照明デザイナー石井幹子氏のプロデュースによるライトアップ「ナイトファンタジー」やふぐ提灯八十個が設置される「和の灯り街道」。又、ふぐ鍋やひれ酒のふるまいなど「ふぐフェア」開催中(二月十四日～三月十四日迄)

宅建業者の今後後半

アスベストについても同様で、その使用の有無や使用している場合には飛散防止対策を講じているかどうか？などを重要事項説明して消費者に対して説明するように義務づけられていくようです。これは当然といえば当然でしょうが、これも

実際にどの程度まで調査すれば良いか？などの具体的な話はこれからのようで、これらが制度としてスタートするのは早くても4月以降になる見通しです。ちなみに、制度の適用については、戸建が集合住宅か、自宅用物件か賃貸物件かを問わず、全ての住宅が対象となる見込みです。ということは、今後自宅やアパート・マンション等の賃貸物件の売却などを考えている方は、その物件自体の内容が分かる資料的なものがないければ、しかるべき専門家に依頼することになるのではないのでしょうか？



また、耐震強度偽装問題で、実際に自分が住んでいる分譲マンションが安全かどうか？を調べる場合はこんな方法で調べると良いかもしれません。

1、「管理組合で建設的な話し合いのうえ意思決定する」：マンションの場合は個人では決められません。

マンション全体の意思決定はあくまでも、マンション住民で結成する「管理組合」の合意で行われます。

2、自治体補助の有無を確認：北九州市の場合にはマンションの耐震性能調査に関する補助金が出るなどの補助制度は現在はありません。

3、調査委託先を検討する：調査実績があつて評判が良い団体などに相談
北九州市の場合は現段階では北九州市建築都市同指導部建築審査課となつております。が、実際にどのくらい対応してもらえるかは正直分かりません。

4、必要資料を揃える：まずは竣工図書一式構築設備などの各種図面の総称「」。基本的に竣工図書は業者からマンション管理組合に渡すよつに義務付けられていますので、もしマンションの管理組合で保管していない場合、管理会社もしくは売主に請求しましょう。

しかし実際にその問題に直面している人たちは住み替え予定を早急に考えている人たちと住み替えしたくても経済的にも動きが取れない住民も多くいるようです。

正直動きたくても動けない人たちにとつては本当に深刻な問題です。

また、今回の耐震強度偽装問題が起こつてから耐震性に関心を持つた人は90.3%にもなり、現在の住まいの耐震強度に不安を感じている人は44.3%。住宅の価格が多少高くなつても安全な耐震住宅を確保したいと考える人は「非常にそう思う」「そう思う」を合わせたと54.1%にものぼつたようです。

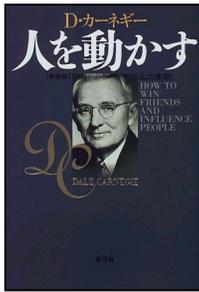
さらに、国や行政が対応すべきこととしては「居住者の代替住宅確保(37.8%)」「や」「住宅ローン・資金面での支援(37.0%)」「関係者の責任追及(33.5%)」などが挙げられています。



国や行政の今後の対応についてはコメントを避けませんが、私達不動産会社も色んな意味でもう一度見直すべき時が来たよつな気がしてなりません。

先月グッときた本の紹介

『人を動かす』



D・カーネギー 創元社

この本は1937年に初版されてから瞬間にベストセラーとなり、今もなお現代に色あせることなく読み継がれている良書です。ちょくちょく耳には入っていましたが、実際に読んでみたのは初めてでした。内容としてはごく当たり前のことばかり書いていますが、でも私自身出来ていないことばかりです。人に注意を向けて相手に共感することや、相手のやる気を削ぐことなく、逆にやる気を起こさせる言い方など本当に当たり前のことです。言葉のかけかた一つで相手の気持ちも変わるものだなあ、と改めて感じました。「人を動かす」というと、ちょっとその響きに抵抗を感じるかもしれませんが、何も仕事関係にとどまらず、家族間の夫婦関係であったり、親子関係であったり、友人関係であったりするわけです。またこの本の中で何度も出てきますが、上っ面の言葉や態度では決して人は動きませんよ、動いたとしてもそれはほんの一瞬です、と。特に子供や伴侶に対しては平気で相手を傷つけるようなことを言ったり、したりすることも往々にあると思います。残念ながらわたしもその中の一人です。この本で伝えたいことはそんなに多くないと思います。恐らくただ一言、「相手を認める」ということではないでしょうか。誰だって認められたいし、かまって欲しいと思います。ですが、自分のことばかりで相手のことは全然気にかけない。それでは良い人間関係は築けませんよ。と言いたいのだと思います。日々、反省です。

感動日記

【加来ゆかりの感動体験】

一月三十日は、主人の二十九回目の誕生日でした。私は、ワクワクしながらどんな風に過ごそうか考えていました。当の本日は、自分の誕生日を忘れていました。私からすると忘れられない事です！結局、主人が自分でお気入りのお店を予約しました。しかしそこで主人は何とそのお店の店長さんに「今日は僕の誕生日なんです。なので何かないですか」と、図々しくもとびつきの笑顔で話す姿に私はとても恥ずかしかったです。が、偶然にも店長さんと同じ誕生日で話が弾み、快くサービスしてくれました。

【昇料隆彦の感動体験】
二十一日と二十二日、ルポ・メソンの完成見学会を開催しました。オーナーの皆様、不動産業者の方々、取引業者など、大変多くの方々が2階の賃貸のお部屋の見学と、新事務所のお祝いにいらつしやつてくださいました。お花や観葉植物などたくさんのお祝いをいただき、とても感動しました！事務所内は

ジャンケルのようになっています(笑)

【晋田初美の感動体験】

年末年始、京都に里帰りしました。高速道路で車を運転すること約9時間(休憩含む)、やはり地元はいいもので、友人達とお出掛け三昧でぐんぐん盛りに上がりました。そして実家に帰つたとき、気が抜けて風邪を引いてしまいました。今年はずいぶんいい事がたくさんある感動の一年になつて可(愛)く(?)、頑張りたいと思います。

【加来寛の感動体験】

先月二十五日から二十七日にかけて新事務所へ引越しをしました。やはりバタバタしましたが、お陰さまでなんとか無事に事務所移転を終えることができました。移転前後にお客様や友人などからたくさんのお花やお祝いをいただき、新しい事務所内はまるで花屋のように植物でいっぱいになり、とても感動しました。ありがとございませう！
そして残念ですが、山川が先月末で退社しました。彼には本当に色々とお世話になりました。私も随分と助けていただきました。これからまた新たな気持ちで頑張りたいと思いますので、宜しくお願い致します！