

# 加来新聞

平成18年6月5日  
Vol. 20

発行所 加来不動産(有)  
発行部 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

先日、所有している月極駐車場の契約者から車止めが壊れているので直して欲しいとの要望があったのですが、費用的な面等で先延ばしにしていたところ、車止めが無いのが原因で事故が起きました。契約者から修理代の請求をされましたが、払わないといけませんか？

今月が終われば、実は一年の半分がすでに終了したことになります。毎度のことながら時の経つ早さに驚くばかりですね。この半月を振り返って、今年初めに立てた自分の抱負どおりに事が進んでいるか見直したいものです。

今月も早速まいりましょう！

さて質問の件ですが、結果からお話させていただけますと、車の修理代の請求には応じないといけな可能性が高いと思います。と言いますのも、通常の駐車場内の事故であれば契約条項の中にも記載して



が、今回のように借主からの要望があり、無視したつもりはないのでしようが、結果的に事故が起こってしまった場合、やはり損害賠償(車の修理等の費用)の対象になつてしまうようですよ。

## 大活躍です



## 井料隆彦の感動体験！

5月20日、宅建協会のソフトボール大会が行われました。北九州市内の不動産業に携わる100人以上の人が集まりました。当日は、前日まで降り続いた雨の影響でグラウンドは水浸しでしたが、参加者全員で雑巾やタオルで水を吸って使える状態にしました。皆でやると意外と早いものだなあと改めて実感しました。その甲斐あってか天気も午後から見る見る回復していき、真っ黒に日焼けするほど快晴になりました。しかもこの時期にすでにセミが鳴いていたのには驚きました。私たちはもちろん小倉南区チームで出場しました。去年は準優勝でしたので、今年是非優勝だ！とチーム全員気合が入ってました！予選2試合は順調に勝利して(大勝でした！)、いざ決勝戦へとコマを進めました。相手は、去年決勝戦で敗れた相手・八幡西チームです。去年の雪辱を！とチーム全員より一層気合を入れなおして戦いに挑みました。かなりの攻防戦の末、結果は・・・見事勝利！優勝しました！ちなみに私は満塁ホームランをカッ飛ばし勝利に貢献しました！勝敗も大事ですが、普段なかなか会えない業者の方と再会したり、新たな出会いがあったり、そして一つの目標に向かって皆が力を出し合うスポーツって良いですねえ。こういった親睦を深めるソフトボール大会もたまにはイイものだなあと思いました。しかし、私の体力のなさを実感させられる良い機会でもありました(苦笑)。来年も連覇を狙ってがんばります！

## 地域イベント情報

「高塔山公園」：若松あじさい祭り  
6月11日(日)  
6月18日(日)・小倉駅北口から30分間隔で無料シャトルバスが運行されます(フリーマーケットやマジックショー、演奏会など)

## 小倉北塚町公園

- ・6月7日・14日・21日・28日の水曜日
- ・午後0時15分～0時50分まで
- ・北九州市消防音楽隊による生演奏・観覧無料

## 門司港レトロ地区よさこい踊り

- ・6月25日(日)
- ・レトロ芝生広場より11時～13時

## 「駐車場内の事故」後半

駐車場は建物と違い、借地借家法が適用されない。民法上の賃貸借契約になる。いわゆる消費者契約法内にある「消費者に一方的に不利な契約は無効にできる」という内容には該当しづらいので、貸主が責任を持ちません。内容は有効、



ということになります。ですから現在土地を所有している方もしていない方も、家が古くなつたしそのままだけしておいても固定資産税は払わないといけない。それはもうどうもしょうがない。比較的分かり易い不動産経営の一つです。ただ気をつけて頂きたいのが、現在住居系の建物が建っている土地の場合、建物を壊すと固定資産税が5倍～6倍になる恐れがあります。たほが最初に相談をした。

弊社の話で申し訳ありませんが、現在管理を頂いている月極駐車場はお陰さまで今期30軒を越えました。今回ご相談頂いた方は自分で管理してらっしゃる方ですが、やはりトラブルの防止また未然に防ぐ方法としては、何事も早めの対応が

が必要不可欠のように感じています。しかし、気を付けてはいてもやはりトラブルは起こります。弊社でもたまにあるのが、借主が借りている駐車スペースに自転車やタイヤが放置してある場合です。これは立派な契約違反です。当然契約条項の中にも「表記に表示する駐車車両以外・・・」という項目があります。ただ、これもそのまま放置していると問題になる可能性があります。



例えば、置いてあることに気付いて管理会社やオーナーが注意していたとしても、しかし契約者がそれに気づかず、ある日自転車やタイヤなどに放火され、隣に駐車してある車に被害が及んだ場合、それで隣の契約者の方が何も言わなければ問題は起こりませんが、まずそんなことはないと思います。やはり損害賠償等の請求はされるでしょう。そうなるのであれば、管理している管理会社、オーナー、また借主にも

請求される可能性が出てきます。

そういったことが無いように、もし駐車以外の使用(目的外使用)を発見した場合はすぐに警告し、それでもやめないのであれば、契約解除も辞さない断固たる姿勢で契約者に対応する必要があります。目的外使用への対応を怠ると、こんなケースが万が一、起こらないとも限りませんのでご注意ください。



今月から違法駐車取締りの民間委託が始まりました。弊社でも今まで空きが多かった駐車場が埋まってきたなどすでにその動きが出てきています。わずかな時間でも車を離れてしまつと、「違反」と認定される民間委託の動きが実際にどうなのかはまだ分かりませんが、その動きによつては駐車場の需要が増えていく可能性は十二分にあります。ただ、そうなった場合にも十分に気を付けて管理を行つて下さい。

## 先月グッときた本の紹介

『リーダーの易経』



竹村 亞希子著 PHP出版

実は二年前、東京に月一で経営の勉強に行っていたときに、紹介しか受けないという結構有名な、おばあちゃんの易者さんに易をみて頂いたことがあります。そのとき初めて「易」というものを目の当たりにしたのですが、私の過去、現在、未来などとても興味のあることを言われました。そのときに事務所移転の話もちょっと聞いてみたのですが、その回答は「問題なく話は進んでいきますよ」と言われて嬉しかったのを今でもハッキリ覚えています。この本は公認会計士の先生からご紹介頂いたのですが、ふと二年前を思い出したので思わず書いてみました。読んでみて思ったのが歴史も紐解いていくと、少なからず易と繋がる部分があるのかなぁと感じます。内容は地中に棲んでいた龍が力をつけ、大空へ翔けのぼり、やがて降り龍になるという成長過程に、リーダーの「時の変化の道理」を学ぶというものです。中でも私がグッときた一文は『「乾乾(けんけん)す」とは高揚感、充実感をもって進むという意味です。毎日が同じことの繰り返しのように見えても、一日を省みるならば、また新たな充実した明日になり、らせん階段を描くように進歩していきます。どのくらい省みることができるかによって、力の尽き方も変わってきます。』。やはり反省は大事ですね。

## 感動日記

加来寛の感動体験



「がイイよ!と言われます(笑)。実際どうなのか分かりませんが、何にしてもこれから我が子の成長が楽しみです(沐浴の様子です)」



先月に引き続き、子供の話で申し訳ありませんが、今年のゴールデンウィークは殆どの時間を妻の実家で過ごしました。オムツを替えたり、ゲップを出させたり、抱っこしたりと、私にとつても妻にとつても全てが初めてのことでだらけでした。その中でもかなり苦戦したのが「沐浴」です。首の据わっていない我が子を沐浴専用の浴槽に入れて頭や体を洗うのですが、手が滑つて浴槽に沈めてしまいそうになるし、焦つて私自身汗が汗だくになり、その汗が赤ん坊にかかりそうになるし・・・でも浴槽に浸かり意外にも気持ち良さそうに見える顔を見ると微笑ましくなりました。今は3時間おきくらいにおっぱいをあげるのですが、女の人は本当にスゴいなあと感心させられますね。良く子供が生まれると奥さんは変わるよ。今から心の準備をしといたほうが

「菅田初美の感動体験」新緑が眩しく、吹く風も気持ちいい季節になりました。5月の連休に九州に来たら行きかけた場所の一つでもあった宮崎県・高千穂へ出かけました。道のりは遠く、車も人も沢山で辿り着くまでにかかなりの時間を要しました。高千穂は「神々の住む場所」と言われているように、凛とした静けさがあり神秘的な場所でした。夜神楽を見て、高千穂峡でボートに乗って、ほつぺた落ちるほど美味しい高千穂牛を堪能して、日向市の岬から大きな海を眺めると自然に沢山触れて大感動の旅でした! 行きたい場所の残りは熊本・天草と長崎・吉岐です。実行できるように、日々頑張りたいと思います!