



平成23年8月10日

Vol. 82

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  
二十三・一〇一

(093) 九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 不動産なんでも相談

Q. 特殊建築物等定期報告書を提出してください、書類が届きましたか、これはなんですか？」

賃貸マンションを所有していますが、最近「特殊建築物等定期報告書提出について」という書類が届きました。どうも建物を調査して報告書を提出しないといけないようですが、どのような意味があるのでしょうか？また提出しなかった場合はどうなるのでしょうか？

空の青。雲の白。草木の緑。

夏は、自然の色合いを気持ちのよいほどくっきりと表してくれます。日影のベンチに腰を下ろし、濃淡のはっきりとした景色を眺めていると、時おり汗ばんだ体を爽やかな風がなでていきます。

木々の葉も涼しげに揺れています。セミの声にまじって、どこからか風鈴の音が流れてきます。暑い夏ですが、なんとも言えない心地よさを感じます。

A. 人が病気などの予防のために健康診断をうけるように、定期的に建物も健康診断をしましょうという事です(建築基準法第12条)。また、その診断を専門の技術者に診てもらい、結果を特定行政庁へ報告してください、というものです。

なお、これに違反した場合は、100万円以下の罰金となります。

(定期報告制度後半へ)

## 加来 寛の感動体験！

以前から何度も申し上げておりますが、わたしは「親バカ」です(笑)。今号もそんな「親バカっぷり」を披露したいと思えます。5歳の長男が去年の秋からサッカーをはじめました。体を動かすことが大好きな息子は朝はやく起きたときには「お父さん！いっしょにサッカーのれんしゅうしよう！」とわたしを起こします。たいていはわたしも「運動不足の解消！」と練習に付き合っております。

そんな折、先月初めの練習試合がありました。当日は年少(4歳)さんから年長(6歳)までの園児たちが集まり、ユニフォームを着て一生懸命に練習をしていました。その姿はとても微笑ましいものです。いよいよ練習試合が始まりました。息子のチームは年長さん6名に年中さん(5歳児)2名の計8名。息子は年中さんの一人です。いよいよキックオフ。初めての試合でしどろもどろする息子にヤキモキしながら私も素人なりに声援をおくりします。しかしボールを両チームで追いかけている姿は正に「金魚のフン」状態(笑)。結果、チームとして勝ちましたが、息子が直接活躍するプレーはまた次の機会と相成りました。しかし試合終了後、息子が「ゴールできなかった」と悔しがる姿に息子の成長を感じ、感動しました。これからも息子との練習をとおしてわたしも成長し、家族ともども良好なコミュニケーションをはかりたいと思えます。息子よ、共に努力しよう！！

相変わらず見事な親バカっぷりです♪♪



## 定期報告制度後半

この制度は「定期報告制度」と言います。

建物を新築したときは美しく、設備も真新しくとても快適です。しかし建物も設備も時間とともに少々ほころびたり、故障が生じたりしてきます。この制度の趣旨は建物の維持保全を適正に実施すること、とは思わぬ事故をふせいだり、地震や火災などの災害時の被害をへらしたり、また建物の寿命をのばすこと、はもちろん資産価値の維持・向上につながります。

私たちも歳はとも若くはなりません(苦笑)。しかし、毎日の過ごし方や、定期的な健康診断をうけるなど健康管理を意識することで、いつまでも若々しさを保つことは可能ではないでしょうか。建物もまったく同じとは言えませんが、共通する部分はいくつかありません。

ただこの制度は、建物であればなんでもかんでも



定期報告してください、というものはもちろんありません。

映画館や旅館、病院、デパート、飲食店、共同住宅などの建築物が該当するのですが、ここでは共同住宅にスポットを当てて概略を説明させていただきます。

共同住宅であれば5階以上の建物が該当し、報告の時期は3年ごととなっています。

また施行から10年以上経過した建物に関しては外壁タイルなどの劣化や損傷を調べるために、打診といわれる調査方法を行うこと。となっております。



このような調査や検査を行うにはやはり、費用がかかります。その費用も建物の対象床面積の広さや築年数、建築設備の内容、建物図面の有無などによってかわってきます。

(裏面へ) ↓

↓調査費用の大半その目安としては4万〜6万円程度（建物の規模、状態によって変動します）。建物の規模によって別途見積りということになるようです。

ただし、築年数が10年以上、または外壁改修後10年以上の建物の場合には外壁調査費が別にかかってきます。

外壁調査というのは、手のとどく範囲を打診という調査方法や目視で確認し、異常があれば足場を組んで大がかりな足場になったり、赤外線カメラによる確認などがあります。



外壁調査をおこなう場合、費用はかなり高額になります。赤外線カメラによる調査でも20万円〜30万円。足場を組んでの大がかりな調査であれば数十万円から数百万円かかることも。

この定期報告は各特定行政庁で若干のちがいがあろうと思いますが、北九州市では例えば、小倉南区が今年には建物定期報告義務のエリアに入るといって、数人の方から「特殊建築物の定期報告書の提出について」という通知がきたが、これは何の

ことですか？」と質問を受けました。

詳細に関しては直接、専門業者や管理会社へおたずねください。

改めて感じますが、建物を維持保全することは大切ですが、それには、色々な出費が伴うのに、それに対する知識や準備を建物を建てる段階からきちんと施主さん（所有者）に説明していただく存在が少なくない、ということ。的確にアドバイスできるような努力したいと思います。

《編集加来》

### 地域情報

★（おもちゃ）のもつたないバザール】：使われなくなったおもちゃを持ち帰りできますよ！（1家庭3個まで）

◎場所：子どもの館（黒崎駅西側・COMCITY7階）

◎日時：8月27日（土）13時〜15時

◎お問合せ：093-642-5555

※合わせて使わないおもちゃを募集しています。

5個以上提供された方には当日1時間早く入場できる券が進呈されます♪（募集は8月21日まで）

ノスタルジックかつふんだんに色彩を使ったカラフルな作品に、この本のページを開いた瞬間から彼の世界にすい込まれていきます。このすい込まれていくときの感覚は、おだやかでなんだかキナ臭く心地よい気分になります。1枚の画に物語があると言いますがこの作家の画は、1枚の紙面上にところせましと物語がダイレクトに描かれていて微笑ましく感じますが、若干33歳で世界をみすえているタッチの画はときに恐怖を感じるほどのです。現代の若者が日々、何を考え何に心をゆさぶられているのかのヒントがこの画にかくれているようでなりません。

色々なCDジャケットや書籍の挿絵も手がけているようですので皆さまも『見たことある!』となるかもしれませんね。現代の竹久夢二？天才画家『中村 祐介』作品集のページを開かれてみてはいかがでしょうか？

## 先月グッときた本の紹介



園田の

『Blue』



中村 祐介著 飛鳥新社



### 感動日記

【井料隆彦の感動体験】

3月の九州新幹線の開通に合わせて大規模にリニューアルした博多駅に妻と買い物へ行ってきた。まず博多駅に降りてビックリしたのは人の多さです！たまたま利用する小倉駅やアミュプラザ小倉との往來におどろきませんでした。博多駅もアミュプラザ博多も阪急百貨店もできたばかりで新しく何を買うと決めていたわけでもありませんでした。インドゥショップピングを

【石川明人の感動体験】

一足先に夏を満喫しております。七月月中旬に毎日を友人たちとおこきいしました。これこそ快晴というような青空の下、きれいな海をながめながらのバーベキューは最高であり、また海も気持ちよかったです。自然の美しさにあらためて感動しました。七月下旬には戸畑提灯山笠祭りに行きました。北九州の祭りに行って私たちが祭りに行くの祭りがありません。その祭りの初体験です。祭りの祭りの感想は、北九州は熱いという。人が熱い！活気にあふれるな。提灯山笠登場で私の魂もおかげさまで熱くなりま

きた。次は花火を観に行きます！