

突撃！とないの賃貸管理業務

今回は、平成27年9月7日発行の『全国賃貸住宅新聞』での、

『家主管理物件の問題点』と題し、

『住環境向上と賃料アップ』や『メンテナンス対応の遅れ』についての記事のご紹介です。

自身での修繕対応による問題点と合わせて、対応の遅れや放置による二次被害の発生から転じて入居者からの損害賠償に繋がるのが挙げられています。

対応の遅れは、入居者からの不信感にもつながります。

また、補修や定期的清掃、安全性の向上（共用灯等）などによる良質なサービスを提供する

ことでの賃料アップは不可欠だと論じています。

値上げをおこなうことで、共益設備の充実など入居者の満足度に還元をされれば、入居促進や解約の抑制、環境の維持にも寄与することは、まちがいありません。



逆を返せば、補修や設備のグレードアップ、美観維持や安全性の向上がなされないこと、賃料の維持はもちろん、下落は防げないとも考えられます。

【こんなことやってます 加来不動産。】

もうすっかり秋のよそおいですね。

当社の事務所も秋仕様に模様替えしました。

まずは、入口正面にあるテーブルの上の花を秋っぽい落ち着いた色づかいに。

続いて入口正面の奥に立てかけてあるタペストリーもシックなモノに掛け替えました。

そして、ご来店のみなさまへお出しする飲み物も冷えたお茶や麦茶からあったかい緑茶へと。

お近くにお越しの際には、お気軽にお立ち寄りくださいませ。

そして今後は、道をはさんだグッデイ側の花壇に花を植えていきたいと思っています。



【おもてなし向上委員】
井料 隆彦

今年の中秋の名月



“天高く、馬肥ゆる秋”というように、今年の中秋の名月はとてもキレイにお月さまが見えましたね。ちなみに翌日は月が大きく見えるスーパームーンでした。そこかしこに秋の気配を感じ、一人夜空を見上げ浸っておりました。

【土地下落幅、リーマン後最小に】

ご存知の方も多いとは思いますが、9月に国交省がまとめた2015年の地価調査では、全国で住宅地、商業地ともに08年のリーマン・ショック以降で最も下落幅が小さくなりました。福岡では商業地、住宅地も場所により上昇しました。この流れが続けばよいですが・・・。

先月グッときた本の紹介

『伝える力2』

加来
ゆかりの



著者：池上章
出版：PHP研究所

私は心の中で、自分の考えや思いを伝えることは、とても難しいことなんだと思っていました。池上さんの本を読んで、誰にでも分かり易く人の心にひびく言葉の伝え方があることを知りました。

相手を思いやる気持ちや、相手の話すスピードに合わせて話すことで、心地の良い空間が生まれ、自然とコミュニケーションがとれるようになってくるはずです。さあ、伝える力を磨いていきましょう！

平成27年10月10日

Vol. 132

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一―十二―二十三―一〇一
〇九三 九六二―五八一―
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「さいきん頻繁におこる天災により、がけ崩れが起き、がけ下の民家に被害を与えてしまった場合の責任の所在はどうなるのでしょうか？」

わたしの自宅はがけの上に建っているのですが、ここ最近おこる天災が原因でがけ崩れが起き、下の民家に被害を及ぼしてしまっているのではないかと心配しています。がけの補強などは見る限りしっかりしているように見えますが今回のような大型の台風などが頻繁にくると心配です。もし、今後天災などによりがけ崩れが起きた場合、その責任の所在はどうなるのでしょうか？

A・天災が予期しない規模でがけ崩れが起きた場合、下の民家の所有物（建物、門扉等）への責任は発生しないことが多いのですが、その損害をあたえた土砂等の撤去については、がけ所有者が除去する義務が発生します。

がけ崩れの責任

今回のご相談は、ここ最近の異常気象を心配されてのご相談ですが、この回答はあくまでも一般論であることを念頭においてください。

がけの状況や、その管理状態、天災の規模等によりその責任の所在は変わってきますので、最終的にはやはり専門家（弁護士等）に相談し判断することをおすすめいたします。

■二つの責任について

がけ崩れや土砂崩れが起きた場合、その責任は大きく二つに分けて検討する必要があります。

一つ目は、がけ崩れや土砂崩れの撤去、除去の責任。

二つ目は、起きた天災が通常では予想しなかったような規模であったかどうか、です。

まず、土砂などの撤去・除去については、がけ崩れによって下の民家に被害を出した場合、まずその堆積した土砂などを撤去する責任は、がけの持ち主（所有者）にあります（民法717条に基づく土地工作物管理責任）。

次に、天災の規模に関して、がけ崩れや土砂崩れが起きないように土地を維持し管理する義務を普段からとっていたかどうかに加えて、がけ崩れが原因となった天災がどの程度の規模か、によります。

↓ですから今回のご相談の場合、現在のがけの状況は補強などはしっかりしているようですので、もし大型の台風などの被害でがけ崩れが発生し、下の民家を壊してしまった場合、敷地に堆積した土砂は撤去しなければいけません。それ以上の責任はないように思われます。

■まとめ

とは言え、わたしたち一般人ががけの状況をみて、安全なのかそうではないのか、という判断は簡単にできませんので、いま時点で設計士や土木関係者にみてもらうか、万が一のために双方がきちんと保険などに加入しておくことが必要ではないかと思えます。

《編集 加来》

柴田知彦の感動体験



2015年の抱負に、『今年はずいぶと始め、継続する（身体を動かすもの）』という目標を掲げて、早9か月。

ようやく「プールに行っ運動する」を実践しました。

きっかけは、ある同業者の大先輩から「定期的に市民プールに歩きに行っている」ということを聞きまして、一緒にさせていたただくことになりました。

思えば、通った高校にはプールがなく、大学・社会人になってから海やレジャー、プールに遊びに行ったことは

あるものの、コースに仕切られたプールに行った記憶はありません。そう思えば中学3年以来、緊張しながらの15年ぶりのプールです。

大股で歩く、手足を大きく振ってみるなど、他の人の歩き方を見まねて歩きます。何周も歩きますが、なんとなく物足りません。というのも、隣のコースでは、プールの姿悠々と泳いでいる人の姿が目に入るからです。

「泳いでみたいけど25m泳げなかつたら恥ずかしい」という気持ちがあるところに、(25m泳げない人用コース)という文字を発見。これ幸い、とそのコースに挑戦してみました。

15年ぶりの本気のクロール。なかなか進みません（笑）。

息継ぎのやりかたがわからず、顔を上げれば鼻に水が入り、10m泳ぐのがやっとです。25m泳いだだけで息を切らし、手足もバタバタ。それでも爽快感があります。

泳いだ時間はほんの1時間ですが、終えたときには全身筋肉痛です。

今後は「25mコースを足着かずに泳げるようになる」を目標に掲げ、今年中に達成したいと思えます。

水泳が得意なみなさま。お会いした際は、ご指導・ご鞭撻をお願い致します。

《柴田知彦》