

今回は『床の張りかえ工事』のお話です。

退去後、物件を新しく貸すときに行われるのが床の張りかえ工事です。

賃貸住宅の床材は「クッションフロア（CF）」と「フロアタイル」というものに大きく分けられます。

突撃！とないの賃貸管理業務♪

「CF」は、うすく柔らかい素材で、特徴は安価（商品・工賃）で、汚れても張りかえやすいというメリットがあります。

半面、家具の設置跡などのへこみが残りやすく、仕上がりにチープさが見えるため、入居促進効果は期待できません。

「フロアタイル」は、厚くて硬い素材です。



耐久性が高く、質感がはっきりしており、見た目が良く入居促進効果も期待できます。半面、金額が少々高く、張りかえしづらいというデメリットがあります。

床材は定期的な張りかえが必要で、入居促進の観点からも、欠かすことができない工事です。

【こんなことやってます 加来不動産。】

みなさまごきげんいかがでしょうか？整理整頓美化向上委員会より、新メンバーのご紹介です。

この度、加来不動産では、「フィカス・アルティッシマ」くんが新メンバーとして加わりました。



東南アジアをルーツに持つ彼。細身な幹からは想像できないほど青々とした力強い葉っぱをあわせ持ち、どこどなくエキゾチックな雰囲気醸し出します。

小脇にかわいい小鳥さんを住ませ、周りのスタッフに和やかな雰囲気を与えてくれます。



整理整頓が継続された社内の美化に新たなスパイスをくわえてくれる彼ですが、フルネームをおぼえてくれるスタッフはまだ皆無です。

整理整頓美化の象徴として、また加来不動産のシンボルツリーとして、今後ともよろしくお願致します♪

〔整理整頓美化 向上委員〕
柴田 知彦



ツバメが巣づくり♪

今年も2階のバルコニーにツバメが巣づくりにやってきてくれました。早朝、仕事をするころがあるのですが、ツバメの鳴声をききつつこなす仕事は、はかどります。もうすぐかわいらしいヒナの声も聞けるはずです♪

【5月不動産業界】

“首都圏 春の繁忙期（3月）契約件数落ち込む” 16年春の賃貸繁忙期。不動産会社の間では、「例年よりも出足は良かったが、後半になるにつれて萎んできた」といった意見が目立ったようです。ちなみに北九州はと言いますと、比較的法人関係のうごきがあり、全体的にはまずまずといったところですよ。

先月グッときた本の紹介



『戦わない経営』

加来の

「会社は幸せをつくらせている。それは、お客様の幸せ。株主さんの幸せ。協力業者さんすべての人の幸せ。だから、社長は、「幸せの専門家」じゃないといけない」。との一節に感銘をうけました。「このような経営ができるのか？」ではなく、「しよう！」とつよく思わされ、背中をポンッとやさしく押しつけてくれた気がしました。時間はかかるでしょうが、実現したいと思えます！



著者：浜口 隆則
出版：かんき出版

平成28年5月10日

Vol. 139

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丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「遺言書が二通でてきたのですが、どちらが優先されるのでしょうか？」

母が亡くなった後に、公正証書遺言と自筆証書遺言がでてきました。この場合は、どちらの遺言書が有効になるのでしょうか。ちなみに、遺言書の日付は自筆証書遺言のほうが新しいです。なお、兄弟は『長女』『長男(わたし)』『次女』の三人兄妹ですが自筆証書遺言の内容は、長女にかなり有利な内容となっております。

A. 作成日付が一番あたらしいもの(一番あとに作成されたもの)が有効です。
ですが、自筆証書遺言が本人の意思だったかどうかは総合的に判断する必要があります。

遺言書の有効性

■ちがう種類でも日付優先？

結論から申し上げますと、ちがう種類の遺言書がでてきても日付があたらしいほうが優先されます。

ですので今回のご相談の場合、自筆証書遺言書が公正証書遺言よりも優先されます。

ただし、前提として自筆証書遺言が法律で決められた方式にのっとって有効であった場合です。



■内容が違っていった場合は？

あとの遺言書に前の遺言と異なる内容が記載されていた

場合は、自動的に前の遺言を取り消したことになります。

前の遺言書に記載した内容のうち、あとの遺言書には記載されていないものや、内容が抵触しないものについては、前の遺言書がそのまま有効となります。



■母親の意志で書いたのか？

この問題はとてもむずかしいです。

公正証書遺言の場合、さいきんでは医療機関などで認知症の程度を測定するためにつかわれている「長谷川式」のテストをおこない、慎重に判断するケースが増えていきます。

西村 創の感動体験



当社では担当を割り当て、社員やその家族の誕生日にはプレゼントやケーキなどを用意し、お祝いをしたり、お祝いをしていただきます。

先日、私の妻が誕生日を迎えました。

そのときは社長夫妻が担当で、妻にケーキを用意していただきました。写真は、そのときのケーキです。



ケーキをかこんで、娘を先頭に「ハッピーバースデーの歌」を歌いお祝いしました。

はり切ってロウソクを点灯したまでは良かったのですが、時間をおき過ぎてロウがケーキやテーブルにたれるアクシデントに見舞われました(笑)



「この事を社報のコーナーに書く！」と妻に告げると「いい夫ぶって…」と言われましたが…(汗)。

周りからお祝いしていただき有り難いかぎりですし、いつまで続くかわかりませんが、家族そろってお祝いできることも幸せなことだなあと感じました。ケーキも美味しかったです♪

そのため、病院のカルテ、看護師の日記、介護施設の入所記録、要介護認定の記録など遺言者の状況を客観的に記録した資料などから総合的に判断されます。



■まとめ

遺言書を遺したから100%大丈夫か？と言えば、そうではありません。

遺す目的や遺した手段はそれで正しいのかを冷静に考えることは必要なことかもしれません。