



平成29年7月10日
Vol. 153

発行所 加来不動産株式会社
発行所 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
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

やっ、いよいよ夏本番!



会う人会う人から「もう日焼けしてますね。ゴルフですか?」というお声かけをいただきます。この時期わたしは息子のサッカーの応援や海やプールのお供により、日焼け止め対策をしているにも関わらず、こんがり焼きあがります(笑)。そろそろ夏本番ですね!

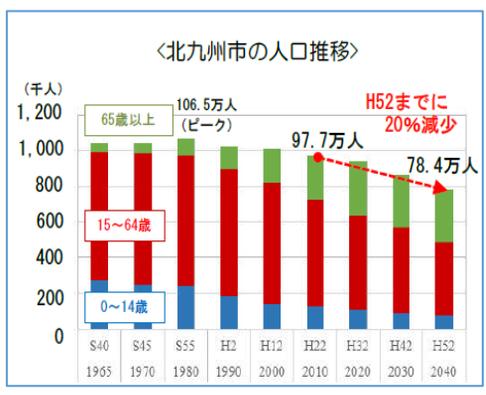
Q、「先月コンパクトシティについて書かれていましたが、北九州にも今後、直接何か影響があるのでしょうか?」

先月の記事をみてお尋ねです。国の政策としてコンパクトシティ計画というものがあるという話でしたが、北九州市にも何かしらの影響があるのでしょうか?

A.これから影響が出てくると思われれます。

北九州市のコンパクトシティ化の必要性とは?

北九州市があげている現状と課題として、今後の急激な人口減(左図参照)と高齢化率の高さ、そして傾斜地の土砂災害と、これらから発生してくる公共施設の大規模改修工事の支出による財源確保があります。

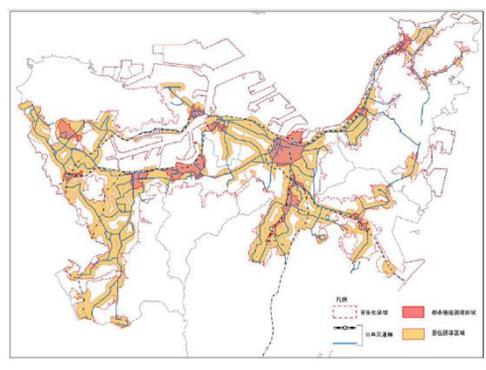


『北九州市立地適正化計画(素案)概要版より』

すでに北九州市は平成27年6月7月に、コンパクトなまちづくりに関する意識調査を実施しており(北九州市民三千人を対象)その結果、コンパクトなまちづくりは必要である、などの回答が約9割ちかくあったとしています。

◆ 今後はどうなるの? ◆

出ている情報では左図のように北九州市内の市街化区域内でも居住誘導区域と、そうでない区域が決まっているようです。



『北九州市立地適正化計画(素案)概要版より』

こうなると将来的には、不動産価値の二極化や賃貸収益物件の空室率の増加などが今以上にきびしくなることが予想されますので、**早期早めの対策が必要**になってくるのではないのでしょうか。

◆ まとめ ◆

前号を発行してから何名かの方にご質問をいただきましたので、改めて掲載いたしました。ですが掲載している資料は小さくて見づらいと思います。実際に北九州市が出している資料がございますので、必要な方がいらっしゃいましたらお気軽にお声かけください。郵送やメールなどでお渡しいたします。

《編集 加来》

突撃! とんりの賃貸管理業務

今回は「プロパン(以下LPと表記)ガスの利用料金」についてです。

先月6月からLPガス会社は物件オーナーとの契約内容を入居者に開示しなければならなくなりました。

アパートなどで、給湯器やエアコンなどの設置費用をガス会社が負担し、入居者が支払うガス料金を転嫁し回収している場合、この内容について入居者への説明と、料金明細への明記が義務付けられます。エネルギー庁によれば何の設備に、いくらかかっているか明確な説明と書面記載が必要だとか。

今後は、**契約後のトラブルや費用に関するクレーム、入居者の退去につながること**も予想されます。



今回検算日 04月 10日	今回検算	50.4 m ³
前回検算日 03月 05日	前回検算	46.8 m ³
メーター交換前までの使用量 (標準使用量)		3.0 m ³
今回ご使用量		3.6 m ³
今回ガス料金		3,771 円
(内消費税)		279 円
今回請求額		3,771 円

今後、**このように不透明な明細は行政の立入りなどの対象**となってきます

契約内容や料金項目を把握するとともに、必要以上に高額な料金設定の場合には、契約内容の見直しや切り替えも検討の余地がありそうです。また、設備の不具合や交換時期を迎えるまでに修繕費の積み立てをおこない、LPガス料金への転嫁を防ぐことも、入居希望者を募り、入居者の満足に繋がるかもしれません。



今井の

先月のグッときた本の紹介

『完全版』鏡の法則



著者：野口嘉則

出版：サンマーク出版

主人公である母親は、子どもが友達とうまく遊ぶことができないことにとっても悩んでいます。そこで、夫が紹介してくれたカウンセラーに相談します。カウンセラーは「必然の法則」である「人生で起きるどんな問題も、何か大切なことを気づかせてくれるために起きるのです。」と言います。

この「大切なことに気づく」ために行うことを、私も実践してみました。何気ない気持ちで行いましたが、途中から涙が止まりませんでした。おかげで改めて自分の人生において「大切なことに気づく」ことができました。

家族、友だち、職場・・・人間関係に悩むことが多いですが、その解決につながる一冊だと思います！

ひとこと不動産業界

“住宅セーフティネット、今秋にも施行”

この制度は、低所得者や被災者、高齢者、障がい者、子育て世代などの住宅確保配慮者に対する支援を厚くし、民間賃貸住宅への円滑な入居をはかる目的。登録住宅には家賃補助や、空家に対する改修工事費用として最大100万円を補助するなどの制度です。この動きは今後、活発化してきそうです。

ウチ。こんなことやってます

笑顔向上委員会、委員長石川です。

6月4日(日)、弊社の第24期経営方針発表と行動指針とおりの行動をしたスタッフを表彰する、記念すべき第一回「好寿(こうじゅ)賞」の授賞式をリロイホテル小倉で行いました。

スタッフやその家族も出席です。評価の集計等は、笑顔向上委員会の私たちが取りまとめました。

ちなみに「好寿(こうじゅ)賞」の由来は代表加来のご両親である先代の名前(加来好年・加来寿美江)から感謝の気持ちをこめて、一文字ずつ取らせていただきました。



↑各部門のトロフィーと楯



栄えある第一回目最優秀賞は代表の加来でした。次回は一年後の六月となります。第二回目はみなが僅差となるよう全体で評価を高めていければ、と考えております。

《笑顔向上委員会 委員長・石川》

渡邊万里子の感動体験

ある日曜日、初めて母と山登りに行ってきました。

普段、山登り前日に、両親に「明日、朝から山登りに行ってくる！」とだけ伝え、翌日早朝から平尾台や貫山へ一人で出発するのですが、この日は特別でした。いつものように「明日、山登りに行ってくる」と伝えると、母から「私も行く！」と返事があったのです。

運動が大きいな母からのまさかの返事にびっくりしたのと同時にうれしさがありました。なので急ぎよ、予定していた貫山から、頂上ギリギリまで車で行ける門司の風師山(かざしやま)に変更し、日曜日朝4時半に母と二人で家を出発しました。



風師山の頂上までの道のり九百メートル地点まで車で行き、そこからは徒歩で頂上を目指します。ですが、母が歩けた距離は約二百メートル(笑)。

無理をさせても帰れなくなってしまうと思い、そこで車へと

引き返しました。

その日はあいにくの霧で、朝日すら見えませんでした。霧の向こうに関門海峡や船が行きかうところがうっすらと見え、「きれいだね」という母に、私の心はほっこりとなりうれしくなりました。



アジサイが大好きな母に自然からのプレゼントかのように、あたり一面にアジサイが咲いていた。帰りには和布川(めかり)神社に行ったりといろんな意味で母も私も楽しめました。

また、一緒に山登り?!(お散歩のような...)にいく約束をしたので、次は朝日の見られる日をねらって、運動不足解消に行ってみようと思います。

母との山登りという、初めての経験ができ、また母にも初めてのことだ、また母にも初めのことだ、ということが分かったのだ、これからは母と(たまに父も笑)一緒にいろんな経験をして楽しく親孝行ができたかなと思えます☆

《渡邊 万里子》