



### いよいよクリスマス



当社の玄関にもイルミネーションが灯り、事務所内もサンタクロースや可愛らしいツリー、またBGMもクリスマスソングに変わりました。世界中で祝うクリスマス。何だかワクワクしますね♪

加来

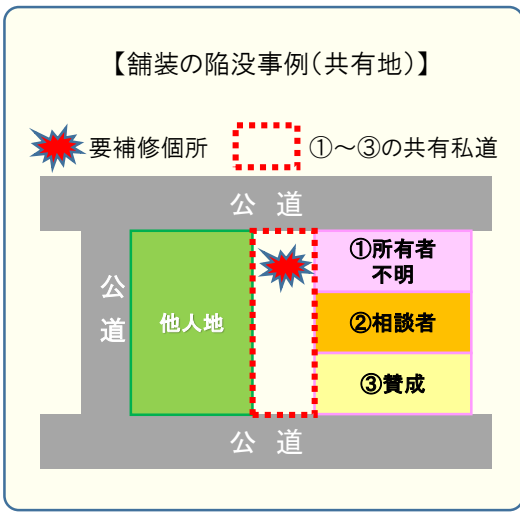
令和元年12月10日  
Vol. 182

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/>

### 所有者不明土地(前編)

#### ■共有地は一人で管理できるのか?

ご相談内容を図解すると、次のようになります。



共有の土地は何かと問題が発生しやすいのですが、ご相談内容のような**保存行為は、一人でも可能**です(民法252条)。

ですが、最近ではテレビやニュースでも取り上げられるほど問題化してきている【所有者不明土地問題】。この問題について、今号と次号の2回にわたってお伝えしたいと思います。

#### ■所有者不明土地とは?

所有者不明土地とは、「不動産登記簿等の所有者台帳をしらべても所有者が判明せず、または判明しても所有者に連絡がつかない土地」という広義の意味と、

「探しても最終的に所有者が不明、または所在が不明な土地」という狭義の意味があります。



ちなみに、平成29年度地籍調査によると、前者が22%、後者が0.44%を占めています。

所有者不明土地問題が注目されたのは、記憶にもあたらしい、東日本大震災で復興事業の障害になる事例が多発したからです。

所有者不明土地は、全国的に存在し、聞いたことがある方も多いと思いますが、所有者不明土地の合計面積は、九州全土の広さにおよぶ勢いがあります。

#### ■まとめ

この問題は今や、個人レベルで解決できるものではなくなっています。私たちも「関係ない」では済まされない問題です。

### 突撃!となりの賃貸管理業務

今回は、前回に続き、賃貸物件の「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるTOP3」(2019年最新)についてです。

このアンケートは、全国の不動産仲介・管理会社365社からの回答をもとに集計したもので、4年連続で「インターネット無料」が、単身者/ファミリー向けともに1位でした。入居者自身での契約・また工事の立ち合いの省略や、月々の利用料負担を考えると、家賃が2,000円から3,000円高くて入居を検討する声があるとのこと。

この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10	
<b>単身者向け</b> 1位 インターネット無料 <small>4年連続1位。単身向け賃貸物件を中心に需要が高まり、周辺相場より家賃が高くなる傾向がある。また、近頃はインターネットが必須と見られる傾向がある。</small> 2位 エントランスのオートロック <small>賃貸物件全体の約7割がオートロックにしている。</small> 3位 宅配ボックス <small>賃貸物件全体の約7割が宅配ボックスにしている。</small>	<b>ファミリー向け</b> 1位 インターネット無料 <small>4年連続1位。ファミリー向け賃貸物件を中心に需要が高まり、周辺相場より家賃が高くなる傾向がある。また、近頃はインターネットが必須と見られる傾向がある。</small> 2位 追いだし機能 <small>子育て世代を中心に需要が高まっている。</small> 3位 エントランスのオートロック <small>賃貸物件全体の約7割がオートロックにしている。</small>

また、ファミリー向けの「追いたき機能」は、子育て世帯のニーズが高くなっており、「宅配ボックス」は単身者向け3位/ファミリー向け6位と世代問わず人気設備です。【物件の設備】を見直すことで、「建物の価値の維持・向上」にも繋がっていきます。

# ひとこと不動産業界

“不動産にもキャッシュレスの波・到来”

不動産情報サイト「アットホーム」は、全国の18歳から29歳の学生・社会人の2,056人にアンケート調査。初期費用・家賃をクレジットカードで支払いたいという項目は学生50%・社会人75%以上が「はい」と回答。「ポイントが付く」「多額の現金を持ち歩かなくて済む」が主な回答。

## 先月のグッときた本の紹介

加来の



『マンガでよくわかる！行動科学を使ってできる人が育つ！教える技術』



著者：石田淳

出版：かんき出版

「『何回言えば分かるんだ!!』と口にしてる上司を見ると、私は“何回言っても教えられない、ダメな上司です”と言っているように思えます」とある方から言われて、ショックを受けたことがあります。この本は正にそれを教えてくれるものです。

例えば、『部下や後輩の成長に根性ややる気は関係ない』とあり、そもそも「教える」とは『相手から“望ましい行動”を引き出す行為である、と定義しています。また、「『行動』というキーワードに着目して見つめ直すと、上司であるあなたがやるべきことが見えてきます』とあり、反省しきりです。

私は右脳派・直感型なので、ついつい感覚で伝えることが多く、教え方が抽象的になっていると反省することがあります。まずは、私の意識改革を行い、**共育ち**（ともそだち）の**共育**（きょういく）を目指したいと思います。

# ウチ。こんなことやってます

街路樹がクリスマススマイルミネーションで美しく輝く季節となりましたが、みなさまいかがお過ごしでしょうか。

今回は、会社前に設置している花壇の花を、冬から初春にかけて咲く花に植え替える作業をおこないました。

ここで、主な花の種類をご紹介します。



ビオラ  
花色も豊富で、花壇を華やかに演出してくれます。



アイスランドポピー  
紙細工のような薄い花びらが風に揺れるさまが人気です。



ムルチコーレ  
小型の菊に似た黄色の花で、株姿がよいのでたくさんのお花を咲かせてくれます。



デージー  
八重咲の小輪の花で、かわいらしい形が特徴です。

他の種類の花もありますので、ぜひお近くに来られた際は、**花壇に咲くかわいらしい花をお楽しみください。**

《加来不動産を美しくする委員会

今井佳子》

# 西村創の感動体験

先月の末に、大分市内でセミナーを受講してきました。



2年前に受講した資格の講習で、ご一緒させて頂いた会社さん主催のセミナーで、講師を同期の方が務めるということで、声をかけて頂き受講してきました。

タイトルは、「相続と節税対策」。テレビなどでも最近よく耳にしますが、講師の方の経歴と経験をもとにした、現状と実体に一歩踏み込んだ聞きごたえのある内容でした！



セミナーのあとは、懇親会♪九州や近隣各県から集まった同期の方たちと、久しぶりの再会を、近況報告や業界の話、また同期ならではのノリで楽しく過ごさせてもらいました。

気さくに接していただき、楽しすぎる程盛り上がることもあればさすがですが(笑)、皆さん高い志と豊富な知識と経験で、「お客様のために」また、「業界を良くしていく」と奮闘しておられる姿にいつも刺激をもらいます。



今回のセミナーを通して、知識の向上はもちろんですが、「その方法は正しいのか?」「ほかに方法はないのか?」と更に自分を磨いていかねばと感じました。

来年は、さらに知識の研鑽に励みたいと思います！

《西村 創》