



令和2年1月10日
Vol. 183

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/>

所有者不明土地（後編）

あけましておめでとうございます。



あけましておめでとうございます。昨年は大変お世話になりました。2020年は庚子（かのえ・ね）といい、変化が生まれ、新たな生命がぎざし始める年とのこと。全く新しいことにチャレンジするのに適した年のようにです。今年もチャレンジしつづける会社として邁進していきます。

石川

所有者不明土地も利用できる？

前号でもお話しましたが、所有者不明土地が増加の一途をたどり、社会問題化していることを国も重くうけ止め、特別措置法が制定されました（令和元年6月1日全面施行）。

それが「**地域福利増進事業**」です。

これは、所有者不明土地で、不明者の同意がなくても、**知事の裁定を受けることで10年間の利用権を設定できるようにする**、というものです。



地域福利増進事業でどんなことができるのか？

例えば、自治体（町内会など）が主体となってその土地を活用し、地域住民が集まる「集会所」をつくる。

あるいは、NPOの活動の一環として、

まちおこしのイベントを行う「広場」をつくる。

民間企業などが、買い物がしづらいお年寄りのために「お店」を開く、などさまざまな活用ができるのです。

もちろん、地方公共団体が市民のために公園や駐車場をつくる、ということも想定されています。



利用期間中に所有者があらわれれば、どうするか？

この制度の**利用設定期間中に所有者があらわれた場合は、期間満了までの間に現状回復をして所有者に返還しなければなりません**。

一方で、**所有者があらわれず10年以降も引き続き利用を希望する場合には延長申請が可能**です。

まとめ

このような制度がある、ということを知っておくことで、地域の活性化につながる動きがとれる可能性があります。私たちは、アンテナを張りつつ、仕事に活かしていきたいと思えます。

《編集 加来》

突撃！とどろきの賃貸管理業務

今回は、施行の迫った**民法改正**についてです。

2020年4月施行の改正民法で明記される**保証の『極度額』**についてです。

アパートなどの賃貸借契約で、連帯保証人と保証契約を締結する場合、『**極度額**』を定めることが義務付けられます。『**極度額**』とは、**連帯保証人が負担する保証額が最大でいくらなのか**ということなのです。

建物賃貸借契約時に連帯保証人になり、家賃の滞納や室内の修繕費程度の保証は想定できますが、保証額が数百万円になってしまふことまでは想定されていないと思います。

しかし、建物賃貸借のリスクは、家賃滞納だけではありません。故意・過失による火災や漏水、室内での事件や事故が発生した場合は、お部屋が貸せなくなるなどの賠償と合わせると、数百万円以上の賠償となることがあります。それを契約者が賠償できない場合、連帯保証人が賠償することになります。

今後、このような場合に**契約書に『極度額』を明記していないと、保証契約は無効になります**。しかし、極度額数百万円と記載されている契約書をみると、連帯保証人になる方は躊躇してしまふでしょう。今後は、より一層保証会社を活用した連帯保証が促進されることが考えられます。

《資産管理部 西村》

【所有者不明土地（後編）】

所有者不明土地であって、不明者の同意がなくても、**知事の裁定をうけることで、10年間の利用権を設定できる**ようになりました。

Q、【共有私道のアスファルト舗装が陥没し、通行に支障がでています。補修工事をする場合、共有者の一人が所在不明なのですが、補修工事はできるのでしょうか？】

「全国家賃相場発表（住宅新報調べ）」

ひとこと不動産業界

2019年9月現在の全国55都市の家賃相場が発表された。北九州市は、アパート・マンションの2DKタイプで共に、50,000〜65,000円程度と横ばい。空きは相対的に多いものの、駅前の再開発や郊外のショッピングモール近隣の好立地のエリアでの需給は、逼迫する可能性もでてきている。



井料の

先月のグッときた本の紹介

『マンガでわかる！マッキンゼー式ロジカルシンキング』



著者: 赤羽 雄二
出版: 宝島社

この本を読み進めていってわかったことは、ロジカルシンキングとは決して「理詰め思考」ではないということです。

ロジカルシンキングが目指すところは、相手に「なるほど」と納得してもらうこと。とてもわかりやすい説明です。そのために何をして思考力を鍛えていくか。

私が最も興味を持ったのは「場当たりの解決にならないようにロジックツリーで問題解決へ向かう」という方法です。目の前の現象からすぐに解決策を考えるのではなく、一歩さがって根本的な原因を整理し、そこから解決策、具体的施策を考えること。

すぐに実行に移せそうなところも魅力的です。皆さんもぜひ手にとってみてください。

経理事務担当

加来ゆかりです。私の今年の抱負は【謙虚さと機敏さを養う】です



今井です。私の今年の抱負は【五事を正す】です

資産管理担当

柴田です。私の今年の抱負は【克己心を養う】です



西村です。私の今年の抱負は【和顔愛語】です

売買・相続相談担当

加来です。私の今年の抱負は【和顔愛語の人を目指す】です



石川です。私の今年の抱負は【工夫した学行一致】です

井料です。私の今年の抱負は【支援】です



この一年も、マジメに楽しく仕事に励みたいと思います。宜しくお願いします！

令和2年。みんなの抱負

加来ゆかりの感動体験

加来不動産、毎年恒例のクリスマス会が十二月十四日に開催されました。🎄
場所は小倉南区守恒本町神社のそばにあるカフェ『Lion Dance (ライオン・ダンス)』です。パンケーキがとても美味しい人気のカフェです。

この日は、特別にお店を貸し切り、クリスマスメニューを準備して頂きました♪
スタッフと家族含め、17名の参加でとてもにぎやかとなりました。

大人はもちろん子どもたちも毎年、クリスマス会をとても楽しみにしていてくれていて、ワイワイおしゃべりに花が咲きました。

久しぶりに集まっても、戸惑うことなく気軽におしゃべりができ、学校のことや趣味に関しての話などで盛り上がりました。

何ととっても、この会の楽しみは予算五百円で準備したプレゼント交換です。何が当たるかドキドキワクワクです。

今年は、射的大会でのプレゼント交換となりました。小さな子どもから、的に狙いを定め真剣な表情で狙っていきます。何が当たるのか楽しみみです♪
プレゼントを手にし、よるこの声があがったり、他の人のプレゼントが良く見えたのか、物々交換も始まりました☆何とも楽しいひと時でした。



スタッフ、家族との楽しい時間を共有することができ、私自身とても幸せだなと改めて実感することができました。
ありがとうございました。



《加来 ゆかり》