



令和2年2月10日
Vol. 184

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
〇九三九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

春の足音が聞こえてきそうな季節です

2月も半ばを過ぎると、暦の上では春を迎えます。今年も暖冬だったとは言え、本格的な春の訪れにはもう少し時間がかかりそうですね。「三寒四温」と言いますが、この季節は体の調子を崩しやすい時期でもあります。みなさまも体調管理にはじゅうぶんお気をつけてください。



井料

国交省がサブリース契約注意喚起

そもそも

「賃貸住宅のサブリース」とは？

「サブリース」とは、「転貸借」のことです。

つまり、大家さんが管理会社にお部屋を賃貸し、管理会社が賃借したお部屋を第三者にあたる入居者に貸すことをいいます。

しかし、一般的に「サブリース」といえば賃貸物件の「一括借り上げ」や「空室保証」することをいいます。

国交省がサブリース契約の注意喚起した要因は？

注意喚起した要因は？



サブリース業者が、賃貸住宅の入居率や賃料設定を周辺より高く想定し、または実勢値よりも高い数値に改ざんして、金融機関から必要以上に多額の融資を実行させた事例がありました。また、金融機関の融資をおすため不動産業者が借手の年収を改ざんしたり、自己資金のない借手の通帳に「見せ金」を入れ、自己資金があるように

見せるなどの不正行為が横行していたことが露見されたためです。それはつまり、融資後に投資用物件を「買わされたオーナー」は、自己破産のリスクが付いてまわることを意味します。



国交省による注意喚起とは？

国土交通省も、サブリースについては次の3点のリスクがあるとし、「賃貸住宅のローン返済もふくめた事業計画やリスクについてオーナー自らが十分理解する必要がある。契約の相手方から説明を受け、契約内容や契約期間中の賃料減額などのリスクを十分理解してから契約してください」と呼びかけています。

- ①賃料は変更になる場合がある
- ②契約期間中でも解約される
- ③契約後の出費もある

まとめ

資材が高騰し、人口が減って行くなかで、「家賃保証」という制度を鵜呑みにするのは危険です。手前みそになります。当社は土地活用の目的や収支計画など綿密にヒアリングした上で、最適か否かをご提案しております。お気軽にご相談ください。

《編集 加来》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『駐車場のライン工事』のお話です。

アスファルト舗装された駐車場には、白やオレンジ色で区画にラインが引かれています。

このラインは年数が経ってると、紫外線や雨風で劣化して薄くなっていき、次第に見えなくなっていくままです。



ラインが見えにくくなると、入居者が駐車しづらくなったり、区画を間違えることも増えトラブルになることも…。

お部屋のリフォームとはちがいが直接家賃に影響する工事ではないため後まわしにされがちですが、ラインがキレイに引いてあるということは、入居者や契約希望者に「安心して駐車でき、安心して住める建物」という印象を与えます。

建物や外見は物件の内覧時のお部屋選びのポイントになることも！？この機会に「自分が住むなら」という目線で建物や敷地内を見てみてください。

《資産管理部 柴田》

A、国交省によるサブリース契約の注意喚起は、次の三つをあげています。

- ①賃料は変更になる場合があること
- ②契約期間中でも解約されることがあること
- ③契約後の出費もあること

Q、「先日、ある紙面で「国交省がサブリース契約に関して注意喚起している」と書いてありました。わたしは現在サブリース契約で賃貸アパートを所有しています。どんなことに注意が必要なのでしょう？」

ひとつと不動産業界

“賃貸管理業 適正化法案提出へ”

賃貸管理業適正化法案は3月上旬に国会提出予定。近年、賃貸住宅管理業やサブリース事業をめぐるトラブルが社会問題となり、法制度による対応が求められていたことが背景にある。詳細は政省令で規定するが、一定以上の実務経験に加え、宅地建物取引士か賃貸不動産経営管理士を必須要件化する予定。

先月のグッときた本の紹介

加来の



『お金のこと、子どもにきちんと教えられるか?』



著者:河村 京子
出版:青春出版社

我が家には十三歳の息子と十一歳の娘がいるのですが、正直お金のことについて一緒に学ぶということがどんなふうにしたらいいのかと悩むことがありました。ですので、この本を手に取りすぐに読んでみようと思いました。

大切だと感じ、心に響いたのは、子供が将来自立した大人として生きていくためには「3つの自立。」があるそうです。**生活の自立、こころの自立、お金（経済）の自立**というところです。できることから、子供にあわせて進めていくことで、お金への考え方や使い方が少しずつ変わっていくのではないのでしょうか。

『親子のコミュニケーションが高まること、間違いなし!』と信じ実践していきたいと思います。

ウチ。こんな日々です

2月半ばとなり、ピンク色した梅の花もちらほら見かけるようになりました。もうすぐ春ですね。

笑顔向上委員会が取り組んでおります行動指針にもとづく5つのカード。行動指針を実行した人に賞賛内容をこのカードに書いて手渡す、ということをおこなっております。

実施してもうすぐ3年を迎えようとしておりますが、カードの内容に変化があらわれてきました。それは「気づきの質があがってきたこと」です。



自分が直接かかわったことをカードに書く、は気づきやすいです。しかし他の人が誰かに対して**行動指針に基づいて実行している**ことはなかなか気づかないものです。



「道ばたのごみを拾っていて美化意識を感じた」「お客様からほめられていて、見ていて誇らしく思えた」など他スタッフの良いところに気づくカードが増えました。

この気づきをもって、**家族・社内・お客様がより笑顔**になっていただければ、委員会冥利につきますことではないでしょう。

《笑顔向上委員会 委員長 石川明人》

今井佳子の感動体験

わが家の次女は小学1年生からバトントワリングを習いはじめ、小学3年生で選手権(全国大会を目指す選手)に所属して日夜練習に励んでいました。

そして去年の春で6年生になり、選手権のチームリーダーとして16名のジュニアチームをまとめることになりました。

はじめは、自分に自信のない頼りないリーダーで、小学3年生にも反発されるほどでした。なかなかチームをうまくまとめることができず思い悩むこともありました。

しかし、きびしい練習を日々かさねる中で、チームメイトの信頼と自分にも自信をつけることができました。

Baton twirling



今年のジュニアチームの目標は、全国大会に出場し、8位までの入賞を目指すことです。

ですが、最大の難関は九州大会を突破です。

バトントワリングにおいて九州勢が非常に強く、去年の全国1位も福岡県のチームでした。

10月の九州大会では、すばらしい演技を披露しみごと全国大会の切符を勝ち取ることができました。

そして12月に幕張メッセで開催された全国大会では、なんと7位入賞をいただくことができました!

4年間のがんばりが報われた瞬間でした。



大切なことは、結果ではなくそれに至るまでの過程だと思えます。どれだけ辛くても諦めずにひたむきに努力することで、夢を実現することができるとおもいました。



《今井 佳子》