

ハートフルハウス便り

オーナー様へ



代表取締役 佐々木雅宣

オーナーの皆様、新年明けましておめでとうございます。

平成30年のお正月です。平成が名乗れるのも今年1年間のみとなりました。30年前、新しい元号が発表された時、長年なじみのあった「昭和」から「平成」という文字に、多少の違和感を覚えた記憶がありますが、すっかり定着しますと優れた元号だったなと思います。

新しい元号には、世界の平和と日本の安定が実現できるような、素晴らしい名称を期待したいところです。



アパート・マンション管理業務のセカンドオピニオンについて

医療機関のセカンドオピニオンは良く話題になりますが、賃貸アパート・マンションの管理業務につきましても、セカンドオピニオンは必要ではないかと最近思われるケースが時々見受けられます。

賃貸アパート・マンションの管理の目的は、当然所有者であるオーナー様のメリットを最大限にするのが1番の目的のはずです。

不動産管理のプロである我々が専門的な知識を駆使し、オーナー様の利益を最大限化し、その報酬として適正な配分を受けるのが本来の仕事です。しかしながら、この順位が逆転し管理会社の利益を最大限化しているケースがよく見受けられます。

建築当時からお願いしている管理会社だから、管理会社の言うなりにそのまま10年も20年も見直すことなく現在に至っている事例が良く見受けられます。良い管理ならばもちろんそのまま継続していくことは宜しいのですが、莫大な資金を投資して長い銀行ローンを組み、毎月、毎年多額の返済をしていても、手元に残っている利益がそれほどでは無いままになっているケースも見受けられます。ある管理会社の具体的な事例をご紹介致します。

【参考事例】

新築当時からサブリース（一括借り上げ契約）をしているオーナー様

駅より徒歩数分の一等地に約14年前にアパートの建築を勧められ、そのままその建築会社に管理を委託し現在に至っている。

管理の内容は家賃設定の10%、その他に建物維持費として建築費の数%、実質13%以上の借り上げ契約となっておりました。

場所が一等地のため、今まで空室が続いたこともなく退去するとすぐ次の人が入ると言う優良賃貸住宅でした。

本来ですとこのように条件の良いところに建てた建物は、サブリース（一括借り上げ契約）は必要ありません。一般的の管理委託料5%で充分です。オーナー様は不必要的管理委託料を8%も多く長年支払ってきたことになります。また建物維持費の様な名目の費用はその建築会社の収入になりオーナー様の為にはなっておりません。

更に一般的には長期の家賃保証をうたっており建築費もかなり割高になっております。

建築で利益を出し、更に管理料で永続的に利益を出し続けている建築会社の例です。

よくテレビのコマーシャルで名前を聞く会社です。

高い管理料、不必要的高額改修工事、相場より割高な修繕費など、一度ご自分の管理委託内容を他の管理会社に確認してもらい、見直すことをお勧め致します。



ガンも治す「マクロビオティック」のお話し 4

前4回のシリーズでマクロビオティックの生まれた背景や、概略をご理解頂けたかと思いますが、今回は具体的な食事法についてご説明させて頂きます。

食事法につきましては体調や性別、年齢などにより様々な調理法がありますが、ほとんどの方に有効な基本食についてご説明致します。

【基本食】

1, 主食・・・玄米（玄米6、雑穀4）

雑穀には丸麦・ハトムギは排毒作用がありますので毎回入れます。

他は小豆、ひえ、あわ等

外出時はなるべく10割そばなど



・雑穀入り玄米ごはん

2, 副食・・・季節の野菜（根菜類、葉菜類）・海藻類・豆類（豆腐・納豆など）

自然のままの漬け物（少々）

市販の漬け物は添加物が多いのでなるべく天然の素材のみの漬け物を食べる。

3, 調味料・・・自然塩、天然醸造の味噌・醤油

ダシは昆布・椎茸を主（カツオやイワシ、肉類などのダシは使用しない）

4, 割合・・・主食6 副食4位の割合で頂く。副食は多くとらない。主食で栄養をまかなう。

味噌汁にもあまり具を入れない。入れすぎると副食になる。

5, 加熱方法・・・電子レンジは栄養素を破壊してしまうので使用しない。電磁調理器も極力避ける。

基本的にガスを使用する。

一般的な料理法は煮えにくいものから加熱するが、マクロビオティックでは柔らかいものから加熱する。理由は柔らかいものは陰性であるので加熱することにより、陽性化する。

全体的に調理は陰性、陽性に偏らず中庸を心がける。

6, ごま塩・・・玄米をおいしく食べるにはゴマ塩をかけて食べると、よりおいしさが引き立つ。

一般にスーパーなどで市販されているゴマ塩は塩とゴマが分離しているため、消化の悪いゴマだけが胃に残り、塩だけが腎臓に負担を掛けてしまう。ゴマと自然塩を別々にフライパンでよく煎り、すり鉢でゆっくりとゴマの油が出ないようにやさしくすりおろし、同じく塩もすり鉢で微粉末にすりおろしよく混ぜて使用する。ゴマと塩の割合は9：1位にする。



・市販されているゴマ塩



・マクロビオティック
のゴマ塩

7, 噛み方・・・一口毎に箸を置き、静かに目を閉じてゆっくり50回から重病の方は300回以上かむ。300回は約3分なので3分計を目の前において食べるとよい。口の中が唾液でいっぱいになるのでほんの少しづしか口の中に入れられない。300回以上毎回かむと食事時間は約1時間半ほどかかる。これを朝夕2回頂く。

少量の食事でもよく噛むことにより、満足感が得られ不思議と空腹感が感じられない。最初はあごの付け根が痛くなるがすぐになれる。

自然と体重が落ち、1ヶ月で数キロ、3ヶ月で10キロ近くやせていく。この食事法を実践していくと2~3日で胃がグーと小さくなっていくのが自覚できる。

■次回はより具体的な体の反応についてご説明致します。

代表取締役 佐々木 雅宣

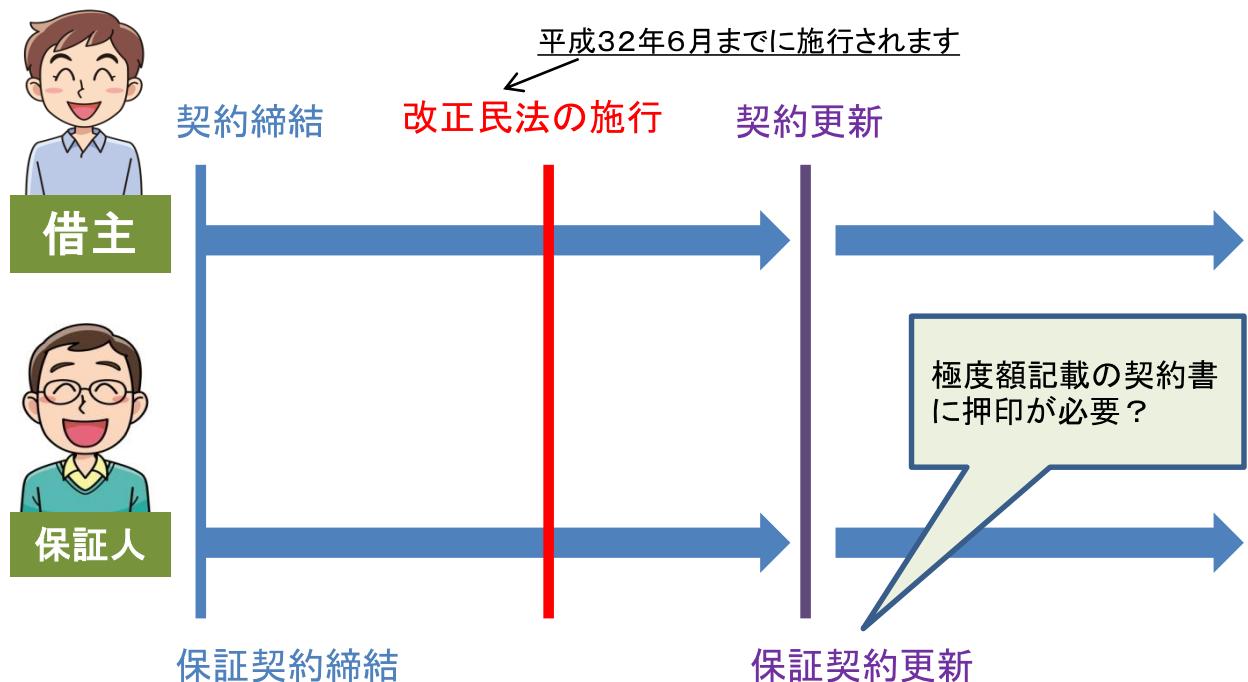
(もし、緊急にこの食養法をお知りになりたい方は、いつでも直接私宛てにお問い合わせ下さい。お仕事とは関係なく出来る限りお伝えしたいと思います。 メールでも結構です。 m-sasaki@heart-fu.com)

民法改正により賃貸借はどう変わる？

第2編保証契約

平成29年6月2日に官報で公示されました、民法大改正の第2編となります。更新契約や死亡・相続のケースのご紹介です。

改正後に更新契約が発生した場合、極度額の記載は必要？



平成9年11月13日 最高裁判決

建物賃貸借契約は借地借家法上、正当事由がなければ貸主は更新を拒絶する事ができず、借主が望む限り、更新により賃貸借関係が継続することが通常である

更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが、当事者の通常の合意的意志に合致する

保証人も、借主が望む限り更新により賃貸借関係が継続することは保証契約の締結時において、当然予測できる

今まででは更新後も保証契約が継続していましたが…

民法改正により

更新契約は極度額の記載が必要

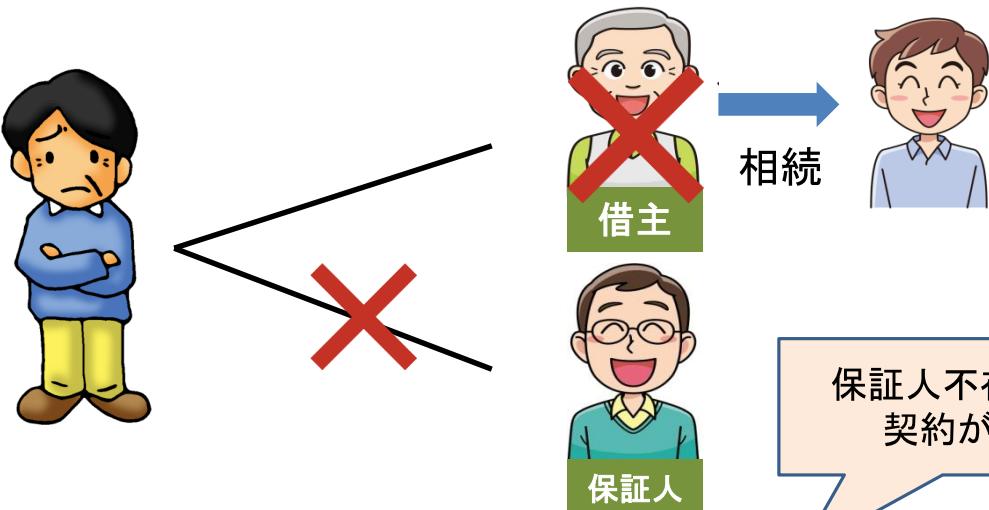
改正民法に書き換えた更新契約をしないと保証契約が無効になります。



賃借人が死亡した場合

改正民法465条の4 第1項第3号

主たる債務者が死亡した場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する



賃借人が死亡した場合は賃貸借契約は相続されますが
保証人契約は死亡時に終了します！

保証人が死亡した場合

改正民法465条の4 第1項第3号

保証人が死亡した場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する



次回は死亡した場合の対応についてを解説致します。