

# 空室解消ニュースレター

- 他人ごとではない敷金返還トラブル
- 読売新聞にも掲載されました！
- 商談中の物件情報！
- 今月の超おすすめ本「考えるヒント 生きるヒント」
- 最新の上海生情報 ～第2弾～
- 発展途上の編集スタッフ「つぶやき」

## 他人ごとではない敷金返還トラブル

敷金返還は賃貸住宅経営の上で切っても切れないもの。最近では敷金返還の伴うトラブルがメディアでも多く取り上げられ、**入居者の知識も高まりつつあります。中には入居者とオーナーの間で裁判沙汰にまで発展する**ケースも少なくありません。次に紹介する事例は平成14年11月に和解が成立した敷金返還訴訟です。

物件所在地は大阪府摂津市。借主は平成13年12月まで約5年間入居していた。敷金は50万円（敷引20万円）で退去時の返還額は5万円だった。退去時には**借主立会いの「現状確認」もなく**、家主から「退去後にトイレ便器を交換した。」と言われただけであった。借主は「敷引の20万円だけなら納得できる。しかし、便器の損耗は自然損耗であり、敷引の20万円を超える負担を貸主が負う必要はない」との主張から、平成14年10月、請求金額を25万円とし、提訴に踏み切った。提訴後、家主は「預かった敷金の額を間違えていた」との釈明から、解決金額25万+収入印紙代2500円で、平成14年11月に和解した。

この事例からも言えることですが、**自然損耗に対する認識のずれが、トラブルを生んでいるケースは多いようです。**どこからが経年劣化、自然損耗にあたるのかという線引きは困難です。契約時には**退去時の修繕についてより具体的な内容の書面をかわす**ことが必要でしょう。

## 読売新聞にも掲載されました！

創刊号でもお伝えしましたが、1月28日（火）の産経新聞朝刊に当社モデルルームの写真と事業内容が掲載されました。それから2週間後の**2月11日（火）に、今度は読売新聞朝刊の「元気印」の欄で、当社の事業内容がとりあげられました**（添付の資料①を参照）。写真に掲載されているのは、当社の顔！社長の本間です。

新聞記事に取り上げられて以来、多くの方々からお問い合わせを頂きました。

この場を借りてお礼申し上げます。これからも皆さんにより良いサービスを提供できるように頑張っていきますので、引き続き応援よろしく申し上げます！

## 商談中の物件情報！

### ■ 新神戸プロジェクト（4月初旬完成予定）

所在地：神戸市中央区加納町2丁目

交通：地下鉄「新神戸駅」徒歩5分

構造・規模：鉄筋コンクリート造8階建

（総戸数44戸/空室数戸）

間取り：A type <現状>3LDK（66.4㎡）

⇒<リメイク後>2LDK

B type <現状>2LDK（59.0㎡）

⇒<リメイク後>1LDK

### ■ 鳴尾プロジェクト（4月初旬完成予定）

所在地：西宮市里中3丁目

交通：阪神電車「鳴尾駅」徒歩5分

構造・規模：鉄筋コンクリート造5階建

（総戸数37戸/空室数20戸）

間取り：A type <現状>2DK（48.2㎡）

⇒<リメイク後>1LDK

B type <現状>2DK（43.2㎡）

⇒<リメイク後>1LDK

### ■ 南堀江プロジェクト

所在地：大阪市西区南堀江

交通：地下鉄四ツ橋線「四ツ橋駅」徒歩7分

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造7階建

（総戸数25戸/空室数約10戸）

間取り：<現状>事務所（58.2㎡）

⇒<リメイク後>事務所+1ROOM

■ その他、東灘区住吉・浪速区大国町のプラン作成、商談進行中です。

◎新神戸・鳴尾の見学をご希望の方はお問合せ下さい！（06-6533-5167 リモデル事業部）

## 今月の超おすすめ本

【 考えるヒント 生きるヒント ～人生成功への50の黄金律～ 】

ジェームズ・アレン著（坂本貢一訳） ごま書房  
1,200円

**この本は1902年に出版され、欧米では最も読まれている自己啓発書だそう**  
**です。**人生哲学や成功哲学の巨匠と言われる作家達もそのルーツはこの本にあるといわれています。とても薄い本ですので、短時間で読み終わる事ができます。しかし、内容はとても奥深く無駄なページは全然ありません。さすがに100年間残るだけのことはあると思います。

50の黄金律の中から2つほどピックアップします。

- 私たちは、自分が考えた通りの物になる。なかでも人は、めぐらすあらゆる思考の完璧な総和である。
- 人の心は庭のようなものである。それは、知的に耕される事もあれば、野放しにされる事もある。そしていずれの場合にも、かならず何かを生産する。

1つ目は、人格はもとより人生を構成する上でどんな要素にも当てはまるもので、文字通り私たちは自分が考えた通りの者になるということです。

2つ目は、心や考え方を庭に例えているものです。庭の手入れをしなければ雑草（ネガティブな思考）がどんどん生えてきます。雑草を取り除き、良い種（良い目標等）を植えて、水や肥料（価値ある言葉、目標を実現するための計画、行動や実践）をやり続ければ素晴らしい実がなるのではないのでしょうか？

皆様は、2つとももう実践されて夢や目標を実現されていることと思います。私たちも夢や目標を四六時中考え、良い実がなるように心の庭を手入れしています。

## 最新の上海生情報 第2弾

創刊号に引き続いて、提携先の上海の設計事務所へ出向している当社社員からのリアルタイムな上海情報の続報を皆さんにお伝えします。

「私は半年前にカメラつきの携帯を持ち始めたので、自慢をしようと思い上海の友人に見せたところ「僕も持っているよ」とのこと（笑）。上海の街を見てみると、どこにでも携帯電話ショップがあります。日本と違い、中国の携帯メーカーはまだ少なく、外国製のものばかりです。しかも値段が非常に高い。日本円で1万円から中には10万円のものまであります。カメラ付き携帯は、安くても6万円です。中国の若い人たちの平均月収の2倍以上もするのですが、かなり売れています。」（当社社員 胡 定 報告）

この上海情報を詳しく調べてみると、中国の携帯市場は世界で最も熱いようですね。**8月現在で約1億8500万人が携帯を持っています。これは米国を上回る世界最大の携帯普及率になります。**しかし、中国の全人口約13億人からみると普及率は約14%に過ぎないのです。

都市部の携帯普及率は高いのですが、その他の地域では普及率は1ケタ台になります。大半の国民にとって携帯はまだ高級品です。しかし、裏を返せば、これから大きな成長が見込め、**2004年中には携帯加入者が3億人を突破することも予想されています。**中国市場恐るべし！

## 発展途上の編集スタッフ「つぶやき」

「近頃特に思う事は、**人脈の必要性**です。いつもデスクに向かいパソコンと話していても人脈が広がる訳も無く。すべき事はたくさんあります。しかし、いろいろな人たちが集まるセミナー等に参加して、情報を収集していく予定です。そして、オーナー様に有益な情報をお伝えしていきます！」（工藤）

「先日、大商月例ビジネス交流会に参加してきました。ここでは希望する企業による3分間の自社PRの時間が設けられています。当社を代表して私が自社の新規事業についてのプレゼンテーションを行いました。会場には200人近くの参加者がいます。人前で話すことに不慣れな私は、壇上に上がった時には、緊張のあまり手元の原稿も見えていない状態でした。ただ、前日から練習していた甲斐もあって、なんとか時間内で終わることができました。**何事にも準備と練習が大切**だということを、今回身をもって知ることが出来ました。これからもいろいろな場に積極的に参加していきます。」（平岡）

「空室解消ニュースレター」編集部

株式会社技建設計 リ・モデル事業部

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

TEL 06-6533-5145(代) FAX 06-6533-5146

URL:<http://www.giken-net.jp>

Email:[remodel@giken-net.jp](mailto:remodel@giken-net.jp)

発行人 工藤法子・平岡勝己

発行日 平成15年3月15日

Copyright (c) 2003 (株) 技建設計 all rights reserved