



## 大洋通信

### ●イタリアンレストラン『オステリア リンダ』が6月中旬にOPENします!

古いアパートをテナント使用に大改装し、コンバージョン（用途変更）物件として注目されていた中央区の高砂店舗。かねてから募集していましたがこの度、イタリアンとして生まれ変わります！シェフは某有名デパート内にあるお店などで料理長をされていた方です。楽しみですね。みんなでお食事に行きましょう！

### our すたいる~今春の言葉~

危ない橋も一度は渡れ

今日もパト車が行く

### 熱血ハッスル部



最近の物件探しはインターネットが活用されるようになりましたが、忘れてはいけないのが退去予定がでた物件や駐車場に募集シートやのぼりを設置することです。先日も現地から募集シートを見てお問い合わせをいただき、ご希望条件をお聞きした上で比較物件も当社で探していただき、その中で管理物件に申し込まれました。



### ●大洋・FP トピックス

5月7日 大阪で開催された(株)東京アプレイザル主催の『不動産相続研修会』に出席しました。  
 5月12日 神奈川県川崎市で開催されたNPO法人相続アドバイザー協議会理事長主催の『野口塾』に招待されました  
 5月21日 サンヒルズホテルにて代議員総会・理事会に出席しました。平成24年度より監査幹事に就任致しました。  
 5月26日 NPO法人相続アドバイザー協議会第1回『九州ブロック会員交流会』に出席、事務局に就任しました。

## WORKING なう



●九州大学合格発表チラシ配り  
 3月8日は九州大学の合格発表でしたので空室物件を掲載したチラシを配りに行きました。今の学生さんは最初の1年は伊都キャンパスが主で、そのまま伊都キャンパスの学生と箱崎キャンパスに移動してくる学生とに分かれます。来年来てね!との想いで配りました!



### ●Facebook勉強会

小峰裕子が所属するWAFP（女性ファイナンシャルプランナーの会）主催の勉強会に社員全員で参加しました。講師は(有)メディアジャパン代表の分藤宗徳氏。現代のネット社会で情報発信ツールの1つとして高い必要性を感じました。（日本での利用者数約1000万人）現在、大洋不動産もFacebook開設準備をすすめています。（もちろん勉強会の後は↓）



## ちょっと一息

●6月3日（日）  
 大洋不動産のスペシャルギタリスト小峰勇治が所属する博多パイレーツがライブを開催します!!  
 場所は中央区長浜の『ライブハウスC B』  
 チケットは残りわずか!!  
 詳しくは大洋不動産まで!  
 いつもと違う小峰勇治を見逃すな!!!



# Let's スタディー



## 退去後リフォーム

賃貸経営を行うにあたって必ず発生する修繕工事。この「修繕」をおこなうにあたって賃借人と様々な免除規定や特約を結んでいます。これによりオーナー様の修繕義務はどのようになるのでしょうか？

原則として、賃借の目的物になる建物（居室）の修繕義務は、賃借人（家主）が負うこととなります。建物の毀損・汚損等については賃借人に故意・過失がなく、契約書に修繕に関する特約もなければ、賃借人が修繕をした場合、賃借人に対してその費用を請求することができます。

また、賃借人には修繕義務があるので、建物の保存のために賃借人が必要な修繕をしようとする場合、賃借人もこれを拒めません。

しかし、建物を賃借人に修繕を負担させる特約は原則として有効とされています。

賃借人の修繕義務を契約で取り決める場合、その範囲を具体的に決めておくことが後にトラブルを起こさない為のポイントとなります。

例えば、「畳の表替え・障子・襖の張替え、蛍光灯その他の照明器具の交換、台所・電気スイッチの修理」などは消耗品的な設備なので、賃借人の負担で修繕することが一般化しています。

この場合も、（１）特約の必要性があり、（２）特約の内容が暴利的ではないという客観的＆合理的な理由が存在し、（３）賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等を負うことについて認識しており、（４）賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること、が要件となっています。

しかし小修繕の範囲を超える大規模な修繕に掛かった費用は、修繕特約があっても賃借人が負担すべきものとされ、賃借人から賃借人に対してそれらの費用が請求されることがあります。

我々スタッフは、入居中・退去後のトラブルを防止する意味でも特約等詳細な規定を書面にて作成し、賃借人サイドとして賃借人へ事前に十分な説明を行うことが大事なことで考えています。

# 芋☆魂



## 社長より

●社長と飲む日  
6月9日全員参加

## ●酒匂より

これから、暑くなりますが、暑くなるにしたがって雑草も増えてきます。常に管理物件に目を配り、異常がないかチェックしていきます。

## ●上田より

繁忙期が終わり来店されるお客様も少なくなりました。少しでも空室減らすために店頭対応はもちろん他社業者への物件紹介も頑張ります。

## ●山本より

現在就職活動中です。就活中の楽しみは、行った先で食べるラーメン。BLOG更新しておりますので、ご覧頂けますと幸いです。

## ●緒方より

就職活動中でしたが、無事に某不動産会社より内定をいただくことができました。これからは大洋不動産でたくさん経験を積んでいきたいと思えます。

# 美味しい!! 大洋軒

5月11日箱崎のきんしゃい通りに居酒屋・焼鳥『野の花』がオープンしました。元々箱崎の老舗居酒屋無名塾で料理をされていたので味は保証付きです(´▽`)

店内はカウンターとお座敷があり、メニューは焼鳥や1品料理はもちろん、これからもつ鍋や揚げ物も準備していくそうです。営業時間は17時より、日曜日は16時から開けてるそうです。毎週水曜日が定休日です。美人姉妹が切り盛りしていますのでお近くの方は是非寄って見て下さい！

