



石橋レポ 第27号



発行日：平成30年8月1日（隔月1日発行）

杉浦のつぶやき



皆さん、こんにちは、開発部の杉浦です。7月の**西日本豪雨**により、広島県をはじめ西日本の広い地域で**甚大な被害**が発生してしまいました。被災されました皆様には、心よりお見舞い申し上げます。改めて自然災害の猛威に恐怖を感じる出来事となってしまいました。せめて**今回の体験を次の教訓**として生かすためにも、どうしてここまで被害が拡大してしまったのか、様々な角度から検証が必要かと思えます。避難勧告を出す時間やタイミングなど役所の対応に問題があったという報道もありましたが、少なくとも避難勧告は出ていたわけで、避難するかしないかは最終的には**個人の判断**になります。「ここまで水は来ないだろう」、「うちは大丈夫だろう」という**根拠のない推論**で避難が遅れた人も多いと思います。人は自分の身に危険が迫っていたとしても、その危険を**甘く見る傾向**があります。そうすることによって**心の平穏**を保とうとするからです。心理学用語で「**認知バイアスが働く**」といいますが、日常的に誰でも起こり得る現象です。例えば、「車を運転しても自分は事故には遭わない」とか、「周りが風邪を引いていても自分は大丈夫」など。まずは**自分にとって都合のいい解釈を、日常的に行っていることを認識することが重要**です。もう根拠のない「大丈夫」は止めにしませんか？

アパート・マンションの「一括借上げ制度」を考える



<一括借上げ制度(サブリース契約)とは>

アパート・マンション経営を行う場合、**入居者の有無**が非常に重要になります。入居者が少ない場合、予定していた**家賃収入も減り、返済計画などに支障**をきたすこととなります。それでは安定した賃貸経営が出来ないため、建設業者などが**入居者の有無に関係なく、一定額を補償**するものです。概ね**満室家賃の85%~90%**で借上げ賃料を設定し、数年ごとに見直しされる契約内容になっています。

<一括借上げ(サブリース契約)の問題点>

満室状態が続いていれば問題になることはありませんが、新築から数年経ちますと**空室**が始めます。空室が長く続きますと**契約内容が見直され**、空室を理由に一括借上げ賃料が見直されます。**空室率によっては大きく減額**になることもあり、**返済計画に支障をきたす方**も出てきます。その他にも、概ね10年ごとに**大規模修繕**を行う契約内容になっていること事も多くありますが、業者の修繕を拒否すると一括借上げが**解約**されるケースもあり、高い工事費で修繕を行わなければならない事態も発生しています。アパート経営は**相続対策**で始められる方も多いと思いますが、その後の**賃貸経営まで十分検討**した上での判断が非常に重要です。

ちょっと一息頭の体操

<前号の答え>

1	8	3	9	6	2	4	5	7
9	5	4	1	7	8	3	2	6
2	7	6	5	3	4	9	8	1
7	9	1	3	8	5	6	4	2
5	4	2	6	9	1	8	7	3
6	3	8	2	4	7	1	9	5
4	6	5	8	2	3	7	1	9
3	2	7	4	1	9	5	6	8
8	1	9	7	5	6	2	3	4

<数独のルール>

- 1、空いているマスに1~9の数字をいれる。
 - 2、縦・横の各列及び、太線で囲まれた3×3のブロック内に同じ数字が複数入ってはいけない。
- ルールは以上です。簡単ですよ。
でもやってみると意外に難しいですよ。
正解は次号にてお知らせします。

<問27>

8		6	1		2
	7			4	
	6		8	3	
9				4	
2					1
5					3
	9	2	8		
	1		7	2	
3		8	4		6

● お問い合わせ先

石橋建設興業株式会社

碧南市山神町2丁目72番地

TEL: 0566-42-8181

FAX: 0566-42-8833

E-mail: ishi1957@oregano.ocn.ne.jp

ホームページ: [石橋建設興業](#) [検索](#)

● 営業内容

・土木工事

・建築工事

・造園工事

・舗装工事

・アスファルトガラ、コンクリートガラ、建設発生土のリサイクル

・重機械の施工

・建設用資材の納入販売

・宅地建物取引業

第二事業部 開発部 都築一雄(携帯)090-1235-0237 / 杉浦幹夫(携帯)080-2658-3035