



平成29年10月10日  
Vol. 156

発行所 加来不動産株式会社  
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一十二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/>

### キレイな月々まで来た♪



今月四日は「中秋の名月」でしたね。すこし冷えた夜空に青々とかがやくキレイなお月さまでした♪月の満ち欠けにも呼び名があり、「十六夜（いざよい）」「立待ち（たちまち）」「居待ち（いまち）」「寝待ち（ねまち）」などなど。奥深いですね。

Q、「もし親が亡くなったら、銀行からお金が出せないと聞きましたが、アパートローンなどの引き落としや家賃入金など、どう対処すればよいですか？」

先日、親が入院しました。大したことはないのですが、ふと、もし親が亡くなった場合、賃貸アパートのローン返済や、入居者からの家賃の入金はどうすれば良いのだろう、と思ったのですが、実際どうなるのでしょうか？また事前の対策はあるのでしょうか？

A、事前に取引銀行さんに確認しておいたほうがよいです。その取引銀行さんの返答により対策はかわってきます。

### 相続発生後の預金口座凍結

#### ■どのタイミングで凍結されるのか？

金融機関の預金口座が凍結（お金の出入金ができなくなる）されるタイミングは、役所関係に死亡届をすることで、自動的に金融機関に情報がいくわけではありません。

預金口座は、あくまでも金融機関側が、亡くなった事実を知ったときに凍結します。



#### ■アパートローンの返済や家賃入金はどうなるの？

先に記述したとおり、金融機関が亡くなった事実を知ると預金口座は凍結されますので、アパートローンや家賃入金、あるいは水道光熱費の引き落としもできなくなります。

その後の対応は、取引金融機関によって変わってきます。

例えば、アパートローンを組む際に、保証人になっているかたがいらっしゃれば、相続人の話がまとまるまで（遺産分割協議が整うまで）その保証人の口座をつかう場合や、ローンの支払いと家賃の入金を限定して凍結を解除してくれることもあります。

ここは金融機関によって対応がまちまちですので、直接ご確認下さい。  
対応次第では、はやめに入居者に入金変更のお知らせ等のうごきをとったほうが良いかもしれませぬ（自主管理している場合）。

#### ■気をつけておくべきことは？

では、亡くなってからではなく、亡くなる前に口座からお金を引き出せば良いじゃないか、と思われる方もいらっしゃると思います。

そこはあえて言及しませんが、それよりも以前に気をつけて頂きたいことは、他の相続人との関係です。

つまり、良かれと思って他の相続人に相談なくお金を下ろしたりすると、あらぬ疑いをかけられることがあるということです。

ですからそのような場合は、相続人全員の同意をとることをおすすめます。また、何にどれだけ使用したか分かるように記録を残すことによりトラブルは防げます。

#### ■まとめ

お金がかからむことは、重々注意して動いてください。それがトラブルを未然に防ぐ対策につながってきます。

《編集 加来》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は2020年4月ごろの改正施行が濃厚の改正民法についてのお話です。この度の改正民法は賃貸借契約についても影響がありそうです。

アパートなどの建物賃貸借契約書に連帯保証人をつける場合、契約書に『極度額』を定めることが義務付けられることとなります。

『極度額』とは「連帯保証人の責任になる保証額は最大いくらまでですよ」という意味です。

建物賃貸借契約で、親や兄弟などが連帯保証人になる場合、その保証の範囲は、家賃滞納だけではありません。入居者が原因の火事・水もれ、また室内での事件などの場合、保証額は数百万円におよぶことはめずらしくありません。



このような場合、契約書に極度額を明記していないと、連帯保証契約は無効になってしまいます（連帯保証人がいない賃貸借契約の状態になる）。しかし、極度額500万円や1000万円と明記されている契約書を見せられると、連帯保証人になる人は二の足を踏むでしょう。

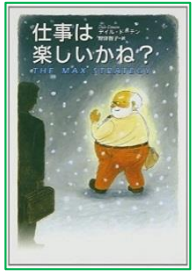
これからはより一層、保証会社による連帯保証が促進されることが考えられます。保証会社を有効に活用することで、賃貸経営のリスクを減らすことができるのです。



西村の

## 先月のグッときた本の紹介

『仕事はたのしいかね?』



著者: デイル・ドーデン  
翻訳: 野津智子  
出版: きこ書房

私は今、半年ほどにわたり不動産に関する講習を受講しているのですが、この本は、その講師のおひとりが勧めておられた本です。

日々の仕事にゆきづまりを感じていた主人公が、大雪のために閉鎖された空港で偶然出会った老人と…というストーリー仕立ての内容が読みやすく面白い本でした。

文中に散りばめられた考え方や仕事に対するアイデアも興味ぶかいのですが、**個人また所属の部署でも楽しく仕事ができているか?について考えさせられました。**まじめには当然としても、「楽しく」については改めて考えさせられました。三部作の本なので次を読むのが楽しみです♪

## ひとこと不動産業界

“IT重説、本格運用はじまる”

IT重説が、いよいよ十月一日から本格運用となりました。賃貸契約締結をテレビ会議などのITをもちいて重要事項説明が可能となりました。これにより、進学や転勤など時間が制限されていた客層にはメリットがでけると期待されている一方で、業界自体、その対応に追われる会社も続出?

## ウチ。こんなことやってます

笑顔向上委員会の委員長、石川です。

九月中旬に、「加来さんとこの会社を視察したい」ということで県外より他社様が二組、足を運んでくださいました。八月にも別業者様より視察がありましたので今回で二回目です。

朝礼から参加されたのですが、その後社員と弊社代表から社内活動のプレゼンを見せていただきました。わたしは笑顔向上委員会の過去三年間の取組みや歩みを説明させていただきました。

いただいた感想は「評価制度を設けるほど本気で取り組んでいる不動産業者さんはない。聞きにくい。聞いたお言葉です。」



(プレゼン資料からの抜粋)

まだまだ未熟ですが、外部の方へ良い印象を与えられるよう、より努めてまいります。

《笑顔向上委員会委員長 石川》

## 柴田知彦の感動体験

私は福岡市へ行く時、必ずと言っていいほど立寄る場所があります。

百貨店の一角にある靴の手入れ用品コーナーなのですが、とってもプロな方がいらっしゃるところなのです。

出会いは1年ほど前。

そのコーナーの隣に靴磨きをしてくれるお店があり、その日も並んでいました。あいに顧客は多く、なかなか私へ順番が回ってきませんでした。また改めようかなあと思った矢先に、隣から手招きをする方がいました。



「お手入れ商品の実演ということ、試してみませんか?」わたしはその言葉に甘えて、足を差ししました。ブラッシング・リムーバー・保湿・艶出し・またブラッシング・そして磨き上げ。

一連の技によって輝いていく自分の靴を見て、思わず感動してしまいました。実演に使っていた道具自体は私を持っているものと変わらないのですが、こうも違いが出るものかということに、とてもおどろきました。

「動画に撮ってもいいですか?」とお願したところ、少しゆっくりと、そして聞きたいポイントを話しながら、もう片方の靴を磨き上げていただきました。



いつも以上に輝く靴をみて、私は必要な道具一式を買いそろえました(笑)。

それ以来、何度も動画を見直し、自分で磨くようになりました。結果、お店に靴磨きをお願いすることはなくなり、福岡市へ行く度に手入れの悩みや方法をたずねに行くようになりました。

豊富な知識と確かな技術をもつプロは、お客に正しい技術を伝える安心と感動を与えてくれるのだと思います。私もそんな存在になりたいように近づいていきたいと思えます。

《柴田 知彦》