

今月の『トピックス』

【編集】

1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 人の死に関する告知！
2. 不動産売却の流れ！
3. 賃貸契約トラブル事例！
4. 高齢者の排泄介助！
5. 今月のリフォーム事情！

春の気配が近づいて

日本のあちこちで大寒波がやってきていますが、埼玉は大きな被害がなくて住みやすい地域です。不動産業界は活発に動き始めました。賃貸の入退去が増加していますので、関連業種も忙しくなっています。明るい春が近づいています。



たかし

1. 人の死に関する告知！

岡山 貴紀

2月になりました。1月後半には朝晩の気温が氷点下になる日も出始め、本格的な寒さが身に染みるようになってきました。氷点下の気温になると、給湯器の凍結による破損の相談が毎年のようにありますが、今年は今のところそういった相談はないようです。

凍結による給湯器の破損は2つの要因が重なることで発生しますが、これは東京ガスと東京電力の怠慢によるものだと以前ここで書いたことがあります。賃貸住宅を退去するとき、東京ガスは入居者に何も言われなければ給湯器の水抜きをしませんでした。

「寒桜」の花言葉は「気まぐれ」、春の花とされてはいるが、春の気配がまだ感じられないところから「冬の花」と思われる。この「寒桜」の花言葉は「気まぐれ」。



を入れた一人です。今では使用開始・停止の手続きの際に注意喚起をするようになったようで、給湯器の凍結による破損事故がほとんどなくなったように感じます。

改善されるまでにかかなりの時間がかかりましたね。大きすぎる会社は安心感もありますが、小回りが利かないのが困ります。

さて、2021年に国土交通省が策定した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公開されたことはご存じでしょうか。

これまで不動産取引にあたり、対象となる不動産において過去に人の死があった場合の調査、告知に関する判断基準がなく、個別に判断をせざるを得ませんでしたが、今後はこのガイドラインが参考になります。告知が不要な場合としては以下のものが挙げられています。

●賃貸借取引、売買取引とも対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死については原則として告げなくてもよい。

→老衰、持病による病死などいわゆる自然死は当然に予想されるものであり、統計にお

お勧め物件情報！

中古マンション！

オーナーチェンジ物件



コスモ川越ワグナート D2F
専有面積 69.58㎡
住 所 川越市古谷上
交 通 南古谷駅 徒歩25分
価 格 880万円
管理費 15,900円
積立金 15,072円
月額家賃 76,000円
表面利回り 10.37%
【設備】TVモニターホン
システムキッチン・
エレベーター・三方角部屋

また、東京電力では電気を停止する際に、給湯器の凍結防止ヒーターも止まってしまうことで給湯器が凍結する恐れがあるという注意喚起をしていませんでした。建物所有者の承諾を得ないまま電力供給の遠隔操作ができるスマートメーターに切り替えられていったあの時期、いったいどれだけの給湯器が凍結によって破損したか見当もつきません。

おそらく相当な数のクレームが入ったでしょう。かくいう私も、「なぜ電力供給を止める前に注意喚起をしないのか」とクレーム

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

http://yamatokun.info/ mail info@yamatokun.com

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



価格は近隣であっても売却理由・交通の便・道路・環境などによって変わります。「古家があったら売れにくいのか」というご質問も頂きます。中には土地価格の中古住宅を探している方もおられますし、古家付きで購入

して買主様で解体するというケースもあります。

様々な要因を踏まえて売り出し価格を決めましょう。さいたま市西区の専門店として約21年の物件情報を保有しているアプローチにご相談頂ければ、過去の事例や現在の相場のアドバイスをさせていただきます。

家を売る手続きをスムーズに進めるために前もってにおおよその流れを掴んでおきましょう。

(1) 相場を知る

売却価格を決めるための事前準備として、一定の相場知識をつけてから査定を依頼するのがポイントです。近隣の地域で売りに出ている家、土地などの物件の情報を調べ、条件が近い物件がいくらかで売りに出ているかを見ることが、周辺相場を知ることができます。

(2) 査定を依頼する

ある程度の相場を調べたら、プロに査定を依頼してみましょう。不動産会社にはそれぞれ得意とする物件と、苦手とする物件があるため、複数の不動産会社に対して査定を依頼し、「価格」と「不動産会社の対応」を「比較する」ということが重要です。

(3) 不動産会社による調査・査定

査定には大きく分けて「机上査定」と「訪問査定」の2つの方法があります。査定を依頼した不動産会社から連絡が来たら、ご自身の都合や依頼物件の状況などから、どの方法で価格を算出してもらうかをまず相談すると良いでしょう。

(4) 売り出し価格の決定

査定の結果と事前に自分で調べていた相場情報を踏まえて、自分自身で納得のいく価格にしましょう。なお、この際の価格はあくまで「募集価格」という点に注意が必要です。最近は、買付申込みが入ってから指値を入れられることも多いため、募集価格に若干の余裕を持たせておくとう良いでしょう。

(5) 媒介契約を結ぶ

募集を担当してもらう不動産会社と媒介契約を結びます。この際、1社だけに任せたい場合は、「専任媒介契約」または「専属専任媒介契約」を結びましょう。反対に複数の不動産会社に重ねて依頼したい場合は、「一般媒介契約」で依頼するようにしましょう。

(6) 売却活動

実際に募集を開始すると、ネットなどに物

件の広告が掲載されます。問合せ件数・引き合い件数など細かく確認し、反響が少ないようであれば必要に応じて募集価格を変更することも必要になります。

(7) 買付申込と売買契約

購入希望者が現れたら、「買付申込書（買付金額や契約条件の希望などが細かく書かれている書面）」を不動産会社から受け取ります。手付金の額を確認し、引渡し希望日を不動産会社を通して調整し、条件が整ったらできる限り早めに売買契約を結びましょう。

(8) 決済引渡し

売買契約が終わったら、売主としては引渡しの日を待つのみですが、忘れてはならないのが引越しの手配です。引渡しに余裕をもって間に合うよう、早めに引越しを済ませておきましょう。

不動産取引は、売ったら終わりではありません。引き渡し後に埋設物が発見されて問題が発生した例もあります。地域の詳細をよく理解している信頼できる不動産会社を選ぶことが大切です。

売却時に不動産会社と媒介契約を結びますが、一般・専任・専属専任はそれぞれ長所・短所がありますので、内容を確認してご自身にあった契約をお選びください。ご相談を承ります。

売地で売りに出ている物件の中に「建付地」「古家あり」などと資料に書かれている場合があります。古家が残っていて契約、決済までに解体というケースが多いです。



3. 賃貸契約トラブルの事例！

今年はコロナ禍の前程度に賃貸物件を探されるお客様が増えています。お客様が困られないように、まずは部屋探しや内見、契約に関する手続きなど、入居前に起きがちなトラブルの例をご紹介します。家主様も知っておくと役立つことがありますので、ぜひご覧ください。

(1) 気に入った物件があったが、

先に他の人に申し込まれてしまった

引越しが多い時期などは物件の問合せが多く、数日前まで募集していた物件でも、すぐに申し込みが入ってしまうことは珍しくあり

ません。同じ部屋を複数の不動産会社が扱っていることもあるので、**気に入った場合は早めに意思表示を**しましょう。

(2) 保証会社による審査に落ちてしまい 希望の物件に入居できなかった

入居の前には、通常は大家さん（貸主）や管理会社による審査がありますが、それに加えて保証会社による審査もあります。もし、この審査に落ちてしまった場合は、**他の保証会社で審査をし直してもらえないか交渉**してみるのも有効です。

(3) 鍵を受け取ったが、リフォームやクリーニングが終わっていないで入居できない

無事に契約の手続きが完了し、鍵を受け取って、後は引越するだけと思っていたのに、入居日までにリフォームやクリーニングが終わっていないという事例もあります。こうしたケースでは、仲介会社と管理会社の連携不足が原因になっていることが多いので、まずは**責任の所在を明確に**することが大切です。

(4) 契約日までに必要書類などを そろえることができなかった

必要書類の提出や初期費用の支払いが完了しなければ鍵を受け取ることができません。物件の契約に際しては住民票など公的書類の準備が必要になることが多いので、スケジュールに**余裕を持って準備**しておきましょう。

(5) 内見なしで物件を決め、置くつもり だった家具などが部屋に収まらなかった

基本的には、部屋を決める前には内見をして、自分の目で確認するべきです。しかし、急な転勤などで、遠方から見に行く時間が取れないといったケースもあるでしょう。不動産会社に相談して、**可能な限り部屋の寸法などを正確に教えてもらうように**しましょう。建築図面を送ってもらう、あるいは、担当者に代わりに現地に行って幅などを測ってもらえないか依頼してみるのも一つの手です。

入居後、実際に生活する中で起きるトラブルとしては以下のようなケースがあります。

(1) 近隣の住人との騒音トラブル

アパートやマンションなどの集合住宅の場合、上下左右の部屋の生活音が聞こえることがあります。少々の音ならともかく、深夜や早朝などに騒音が続くようであれば、**大家さんや管理会社に相談**することをおすすめします。

近隣の住人に直接文句を言いに行ってしまうと、より大きな事件やもめ事に発展する恐

れがあるので避けたほうが無難です。まずは大家さんや管理会社から注意喚起をもらうように依頼しましょう。

クレームの中で一番多いのが「騒音問題」
夜10時以降、朝7時まではできるだけ音を出さないように配慮しましょう



(2) 入居者の変更を申告しなかった

最初は一人暮らしだったところに誰かを居候させるなど、申込時に申告した入居者以外の人を無断で住まわせると、賃貸借契約を解約されてしまう可能性があります。入居者に変更が生じる際は、大家さんや管理会社に連絡して、新たに必要になる書類や手続き方法について確認してください。

(3) 無断でペットを飼っている ことが発覚した

ペット不可の物件、もしくは「ペットは飼育しない」という条件の下で契約をしている場合は、無断でペットを飼っていることが発覚すると、**契約を解約**されてしまうかもしれません。

たとえ物件自体は「ペットの飼育禁止」となっていないとしても、実際に飼う場合は敷金が積み増しになるなど、契約条件が変わることもあります。ペットの飼育を検討するのであれば、**事前に管理会社に相談**しましょう。

(4) 大家さんや管理会社が共用部分や 室内の設備などのメンテナンスをしない

アパートやマンションの中の共用部分や、室内の設備などについては、基本的には貸主側が修繕やメンテナンスを行うこととなります（借主側が故意に壊したり明らかに落ち度があって故障をさせたりした場合は除く）。何か不具合などを見つけたら、**早めに大家さんや管理会社に連絡を取り、修理を依頼**しましょう。

気づいていたのに連絡をせず、放置してしまうと、故障による被害がさらに大きくなってしまいうことも。もし、「放っておいたことが原因で悪化してしまった」と判断されると修繕費用の負担を求められる可能性もあります。

ただ「**軽微な修繕については借主の負担**」という特約がついているのが一般的です。自身が締結した契約書の内容を確認し、どこまでが借主側の負担になるのか分からない場合は大家さんや管理会社に相談しましょう。

賃貸物件から退去するときに よくあるトラブルの事例

退去時のトラブルで多いのは**解約精算に関する問題**です。退去の際には、部屋を借りたときと同じ状態に戻す「**原状回復**」の義務があります。

もし、傷や汚れなどをつけてしまって、原状回復できない場合は、借主側が修復するための費用を負担することになります。その際契約時に敷金を支払っていれば、**敷金から修復費用の負担分が引かれ、その残りが返金**されます。

ただし、その傷や汚れが「**自然損耗**」や「**通常損耗**」と呼ばれるものであれば、基本的に借主の負担にはなりません。「**自然損耗**」や「**通常損耗**」とは、たとえば日光によって畳が変色してしまうなど、生活の中で自然についてしまう傷や汚れ、**経年劣化**などのことを指します。

契約内容によりますが、こうした損耗の修繕にかかる費用は、通常は家賃や管理費などに含まれていると考えられるので、借主に対して新たに費用を請求する事はありません。

一方、「**借主の不注意や過失による損耗**」と判断されると、借主が費用を負担する可能性が出てきます。もし費用を請求された場合は、それがどのような損耗に当たるのか、大家さんとしっかり確認しましょう。

家主様が修理しても、住んでみなければ解らないトラブルもあります。入居後すぐの不具合は早めに連絡して修繕してもらいましょう！



つまり、解約時の精算では「自分がつけた傷や汚れかどうか」が重要になります。そのため、入居する時点で、以前住んでいた住人がつけた傷や汚れが残っている場合は、必ずチェックしておきましょう。

もし、室内で気になる箇所を見つけたら、

写真に撮っておくか、間取り図にメモするなど、記録を残しておくことが大切です。**アプローチでは借主様に入居後10日以内に「入居時チェック表」を提出して頂いています。**

4. 高齢者の排泄介助！

同居している90歳の母ですが、**85歳を過ぎてから徐々に体力が落ち、身体能力とくに脳の動きが鈍くなってきている**と感じています。誰もが通る道だと思いますので、出来るだけの補助をしながら楽しい毎日を過ごして貰おうと思っています。

排泄ですが、失敗する事もありますので、常に紙パンツとパットを使っています。トイレが自分で行きますので、今のところ介助はしなくても大丈夫ですが、大便をした時は便器や便座を汚しています。

入浴や排泄介助をするようになると、家族の負担が増えて大変だと心配していますが、今後必要になってくる介助についても覚悟しておこうと思います。家族の理解や勉強も大事だと考えます。介護度が進んでも、すぐに施設に入所できるとは限りません。**排泄介助について事前に学習**しておきましょう。

排泄は人間が生活する上で必要不可欠な生理現象です。排泄を助ける「**排泄介助**」は、**介護において最も重要なケアの一つ**といえます。しかし被介護者側は、他人の手を借りて排泄することを「**恥ずかしい**」「**情けない**」と感じてしまうものです。では、**被介護者の尊厳を傷つけないように配慮した、最適な排泄方法とはどんなもの**でしょうか。

●自尊心を傷つけない

排泄は非常にプライベートな行為であるため、ほとんどの人は誰かの手を借りることに抵抗があるものです。失禁などの失敗をしたときにネガティブなと言われると、自尊心が傷つき他の生活機能にも影響が出る可能性があります。**排泄に失敗したときの言葉がけには十分注意し、反対にうまくできたときは一緒に喜ぶように**しましょう。

●水分の摂取を控えさせない

体に必要な水分を蓄える機能が低下している高齢者は**十分な水分をとらないと脱水症状や便秘**になってしまいがちです。さらには、**脳梗塞などの一因になる可能性**もあります。排泄の失敗を気にすることよりも、体内の水分が不足することの危険性を伝え、水分を積

極的にしてもらいましょう。

●自力でできることを増やす

まだ尿意や便意の意思表示が可能なのに、おむつに排泄させることは、自尊心を傷つける行為と受け取られがちです。また、トイレまでの移動がなくなる分の運動量も減り、筋力が衰えるというデメリットもあります。おむつの使用は最後の手段と考え、**できることは自分でやってもらうことで、排泄の自立を目指しましょう。**

●時間を決めてルーチン化する

1日のスケジュールの中で、例えば食事の後や外出の前など、決まったタイミングで排泄する習慣をつければ、失敗の回数を減らすことができます。

自力で排泄することは被介護者にとっての自信となり、生活機能の向上につながることも期待されます。つまり、**できることは可能な限り本人に任せて、自立を促すことが、排泄介助の大切なポイント**といえるでしょう。



5. 今月のリフォーム事情！

キレイに掃除したリビングでも、床が変色していれば気になってしまいますね。ご自宅のリフォームや新築のときに見落としがちなのが、床材。**床の変色は長年にわたって蓄積された水分などが原因**で起こります。一度できてしまった変色は、元には戻りません。

大掛かりな床のリフォームで後悔しないよう、リフォーム時にはしっかり選びたいものです。ここでは、よくある**フローリング変色の事例と対処法、変色しにくい床材の選び方**などもお伝えします。

フローリングが変色する原因は、水分、日焼け、ワックスなどの化学薬品の3つです。

これらの原因を長年放置して生活が続けると、ある日突然、「フローリングの色が変わっている気がする……」「ここだけシミができています！」なんてことになります。一度できてしまった変色やシミは、なかなか取れません。どのご家庭でも起きる可能性がありますので、普段から注意が必要です。原因さえ知っておけば、対処できます。

原因の1つ目は水分です。フローリングの表面が化粧材によってコーティングされているのは、木質系の素材を水から守る為です。しかし、**こぼした水分を長時間放置**したり、同じ場所に何度も水滴が落ちると**表面のコーティングがはがれ**、目地からフローリング内部に水分が浸透していきます。

一部白くなったり、膨張やひび割れを起こしたりするのは、水分が原因です。また**湿気の多い場所では黒く変色**することがありますが、この原因はカビです。普段の生活では、水滴だけでなく、調味料やペットの尿にも注意しましょう。

原因2つ目は直射日光です。フローリングは長時間の紫外線を浴びることにより**変色やひび割れを起こします**。合成樹脂は紫外線に弱いため、ベランダに放置したままのプラスチック製の洗濯バサミが割れてしまうのと同じです。特に窓際は直射日光があたり乾燥しやすいため、カーテンやブラインドで遮るようにしましょう。

原因の3つ目は、フローリングは強い酸性やアルカリ性に弱く、薬品や灯油・アルコール、ペットの排尿により変色します。化学雑巾なども長時間フローリングに置いたままにしておくと、変色することがあります。また油の飛び散りが原因で、キッチンのフローリングが黒く変色することがあります。

変色の原因である水分や日焼けをすべて防ぐことはできません。**フローリングの張替え寿命は約15年**とされていますが、少しでも長持ちさせるためには、乾燥や水に強いフローリングを選ぶと良いでしょう。**クッションフロアやフロアタイルを検討する方も増えています**。床リフォームの際には、お気軽にご相談ください。



日頃からお手入れをしてフローリングを長持ちさせましょう