

今月の『トピックス』

【編集】

1. お客様主体の物件案内！
2. 生活保護からの脱却！
3. 確定申告忘れたら！

1. 5 岡山貴紀
- 2~4 岡山佳代子
4. 老老介護・認認介護！
5. 今月のリフォーム事情！

春一番が過ぎ去って

今回の春一番は強烈な風で驚きました。春のお花もたくさん咲いて、気分も晴れ晴れ・・・と行きたいところですが、電気代や物価上昇が続きまた不景気になりそうな気配が・・・健康寿命を長くするために、効果がある食べ物も研究中です。



たかし

1. お客様主体の物件案内！ 岡山 貴紀

3月を迎え、花粉症の方には非常に辛い季節となりました。今年はかなり量の花粉が飛ぶという話ですが、そういうニュースを目にするだけでも目がかゆくなってきます。

花粉情報を伝えるときによく使われる、大量の杉の木から白い花粉がふわーっと舞うあの映像、本当にやめてほしいですね。わかってくれる方は多いはず。映像製作の人たちは花粉症とは無縁なのでしょう。



すっかり暖かくなって季節のお花が咲き誇りがやってきました。毎日散歩しました！

さて、今年は賃貸の動きがここ数年の中では活発な方であり、部屋を探すお客様の案内も多くなっています。以前からお伝えしているように、今はインターネットで物件を探すのが主流です。インターネットからの問い合わせの方が店頭での来客よりも多く、物件を内見する際は室内を直接目で見ての最終確認といった意味合いが強いと感じています。

お客様はネット上で豊富な物件の写真を見ることができ、その物件に関する変な噂がないかを調べ、グーグルマップのストリートビューで周辺を散策してリアルな住環境を疑似体験することができます。今はネットだけでここまで知ることができるので、当然、仲介

業者に期待することも昔とは変わってきているはず。です。

もしも自分が部屋を探しているお客様だったら？ と考えながら接客をするようにいつも心がけているのですが、例えば室内設備はどこまでが貸主で直してくれる対象なのか、何か不具合があった時にどういう対応になるのか、大家さんはどこに住んでいてどういう人なのか、気になる傷や汚れがあった場合にはどこまで直してくれるのかなどです。

特に、不具合箇所が出た場合に当社で修理を手配している物件については、LINEで報告できることや修理までの流れなど細かく知れることで安心感があるようです。

こういったことは物件ごとに内容が全く違って来るものですし、ネットでは知ることができない、生きた情報をできるだけ多く伝えるようにしています。先日契約していただいたお客様には、「他の不動産屋も何件か回ったけど、何を聞いてもこんなに答えてくれる人は初めてですごく信用できます」と、嬉しい言葉もいただきました。

よく不動産営業マンが使うテクニックとして

お勧め物件情報！

ペット可一戸建貸家！



犬・ネコ

1匹につき
敷金+1ヶ月



宝来一戸建貸家

専有面積 44.55㎡
住 所 西区宝来
交 通 指扇駅 徒歩9分
賃 料 6.9万円
管理費 なし
敷 金 1ヶ月
駐車場 近隣6000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・
追い焚き・ウォシュレット

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



決めさせたい物件の第一候補を選んでもらえるよう、内見の流れを作るといったものがあります。初めにあまりよくない物件を見せ、次に優良物件だけの家賃が高いものを見せ、最後に、第一候補の物件を見てもらうことで「このぐらいならちょうどいいな」という印象に持っていくようにします。

今でもこういうことをしている業者はたくさんあると思いますが、私は、まるで**不動産会社が主導権を握っているかのようなこのような傲慢な物件案内には否定的な考え**です。

家電量販店のスタッフのように、どの商品（物件）にどのような特徴があるのかを細かく説明することができ、商品ごとにアフターサービスがどうなっているのかを伝え、お客様が求めている性能を聞いたうえで他にピッタリな商品があればそれも勧める、そういう当たり前のことが不動産会社にも求められている時代です。

欲しいものを伝えたにもかかわらず特に求めてもない商品まで一生懸命勧めてこられたら、私だったら別の店に行くかもしれません。

時代と言え、他にも大きく変わってきている点があります。今はインターネットでの部屋探しが中心と書きましたが、正確に言えば、インターネットと一括りにするのは間違っています。ネットがあることは大前提で、「何を」使って探すのかというところが大事です。

例えば、物件情報を見ることができるサイトは、実は見る人が少なくなっています。サイトでは見るのではなく、多くの人は**物件検索アプリを使って**みているのです。他にも、**SNSを使って部屋探しをする人の割合が増えています**。

イタンジ（株）は24日、「Z世代の部屋探しに関する調査」の結果を発表しました。47都道府県内在住の18～26歳のうち、2年以内に部屋探しまたは引っ越し経験のある人を対象に、2月9～12日にかけてアンケート調査を実施しました。

SNS（Twitter・Instagram・TikTok・YouTube等）でのお部屋探しについて質問したところ、20.4%が「SNSで見つけた部屋に問い合わせをした」と回答。「SNSで部屋を見つけたが契約・問い合わせに至らなかった」（19.3%）、「SNSで見つけた部屋を契約した」（14.1%）、「SNSで理想の

部屋を見つけられなかった」（13.0%）などの回答を合わせると約67%となり、**Z世代ユーザーの多くが実際にSNSで部屋を探したことがあることが分かった**そうです。

技術やサービスの進歩によって目まぐるしく常識が変化していく世の中ではありますが**物件オーナーさんと入居希望者が繋がれるよう、きちんと仲介業者としての務めを果たしていきたいと改めて思う**今日この頃です。

SNSとは、ソーシャル・キングサービス、略称。興味・関心のあるトピックの情報を収集ができて便利！無料で利用できる！



2. 生活保護からの脱却！

来店されるお客様の中には、母子家庭のお母さんもおられます。お子さんが小さいと働くのも大変なので生活保護を受給される方の割合が多いです。そんな中でも「**早く生活保護の生活を脱却したい**」と頑張っておられる方とお話しました。

アプローチで仲介させて頂いたお客様の中で、生活保護を受け続けてお子さんが成長したご家族の多くを見て感じるのですが、**親が何も仕事をしないでお金を受け取っている姿を見ていると、勉強をする気力や目標を持つ子供が少ないように**思います。

今回お話したお母さんは、お子さんが小学校に入学したら正社員で働きたい希望を持っておられます。**現在もパートで働きながら、不足金額の生活保護を受けておられます**。お子さんの面倒を見る時間や養育費もかかります。

母子家庭の経験者として質問しました。「**お子さんの父親から仕送りはありますか？**」すると、「**仕送りが途絶えてしまったので裁判をします**」と言われたので、「**裁判をしても払えない人からは取れないと以前に聞いたことがあります**。」という、「**今は法律が変わったので、給料の差し押さえなどができるのです**」と言われました。

30年以上前に弁護士に相談したところ「**今の現状から言うと、あなたは養育費の請求**

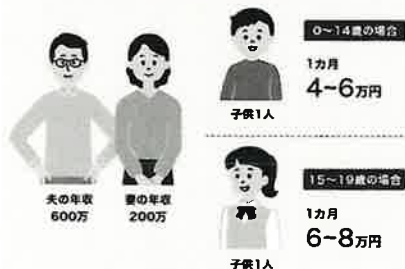
は諦めて子どもたちと新しく出直しなさい」と言われたのでした。なんという事だと憤慨したのを覚えています。そこで現在の社会情勢や法律などを調べてみました。

厚生労働省の人口動態統計によると、令和3年の離婚件数は18万4,384組、同年の婚姻件数は50万1,138組です。婚姻件数と離婚件数を単純比較すると、およそ3組に1組の夫婦が離婚しているように見えます。しかし、令和3年中に離婚した夫婦の結婚年はさまざまです。そのため、この数字で離婚した割合を語ることはできません。

一方、統計上で用いられている離婚率は人口1,000人あたりの離婚件数になります。厚生労働省の報告によると、令和3年の日本の離婚率は1.50になります。これは人口1,000人あたり1.50組が離婚しているということになり、1.5%という意味ではありません。

令和2年の平均初婚年齢は夫が31歳、妻が29.4歳ですので、5年未満で離婚したと仮定すると、夫が35～39歳、妻が30～34歳で離婚する夫婦が多いです。孫たちのクラスにも途中で名字が変わる人が何人かいると聞きます。

子供の年齢によって
養育費の金額が決まります



離婚しても親の責任は果
たしませんが、子供が成
長したときに胸を晴れる
親ではないと胸を晴れる
親ではないと胸を晴れる
わいずれは相続問題にも関

離婚して慰謝料や養育費を貰う約束をしても、途中で払わなくなったり引越し先を教えない父親がいます。養育費の支払い率は2割以下とされています。また養育費が現在支払われている場合でも、子どもが成人するまで支払いが続く可能性はきわめて低く、もし支払いが続いたとしても途中で減額請求される可能性も十分あり得ます。

母子家庭の仕事による平均年間収入は181万円。ひと月あたり約15万円の計算となります。月額15万円では子どもを満足に養育することは困難です。月々の養育費は、育児における必須の要件です。しかし離婚後関係は険悪になりやすいのが一般的。このような険悪な関係で養育費の未払いが生じれば、養育費を請求しにくくなってしまいます。

また、未払いの養育費を請求したところ、暴言・暴力を振るわれるというケースも実際に起こっています。このように、母親本人が元夫に養育費を請求することは大きなストレスなのです。養育費の未払い請求は、会うのも話すのも嫌で、信用もできない相手に対して、10年、20年もの長期間、毎月、借金の取立をする、このような厳しい作業なのです。

令和2年4月1日に民事執行法が改正され、裁判所を介することで、元配偶者の銀行口座などの財産のありかや、居住先や勤務先などを調査しやすくなりました。

改正前は、元配偶者の銀行口座等が分からない場合、強制執行により強制的に養育費を回収することができないケースがありました。この法改正が施行されたことで、裁判所が元配偶者の財産や勤務先を調査することができるようになったため、以前よりも強制執行での養育費回収がしやすくなったのです。

アプローチは弱者の味方です。苦難に立ち向かい、一生懸命子育てをされているお母さんを応援します。でも一番は家族そろっていつも笑顔を暮らす事です。昔を振り返って、あの時にもっと別の道は無かったのかと思ひ巡らす事もありますので。

3. 確定申告忘れたら！

確定申告の時期ですが、手続きは終わりましたか？ 先日、オーナーチェンジ物件のマンションを売却された方が来られて、書類の書き方について質問されました。詳細はご本人しか解らないことが多いので少しアドバイスしました。話の最後に、賃貸収入があったにも関わらず確定申告をされていなかったと言われたので驚きました。

確定申告について知識がなかったとは言え手続きをするにはどうすれば良いのか調べてみましたので、参考にして下さい。

確定申告とは、個人が事業などで得た収入があった場合に、自分でその年（1月1日～12月31日）の収入や所得の金額、納税額などを計算し申告・納税する制度のことです。申告時期が決められており、原則、翌年2月16日から3月15日の間に申告・納税することになっています。

では、納める税金がある人で、翌年2月16

日から3月15日の間に申告・納税をしなかった場合はどうなるのでしょうか。この場合は、申告をし忘れていたことに気づいたら、すぐに確定申告を行う必要があります。

確定申告自体は、期限後であっても受け付けてもらえますが、期限内に申告・納税を行わなかったことに対する延滞税などのペナルティがあります。

最悪の場合、脱税行為など悪質な事例とみなされ、刑事罰を受ける可能性もあるので、納める税金がある場合で確定申告のし忘れに気づいたら、すぐに確定申告をするようにしましょう。

家賃収入がある家主様は確定申告をする義務があります。もし忘れていてもあとで申告することができます。



実は、還付がある場合は、5年間さかのぼって確定申告をすることができます。確定申告で所得税の還付があるケースの多くは、控除の漏れがあった場合です。控除には、大きく分けて年末調整で受けられるものと、確定申告でしか受けられないものの2つがあります。それぞれについて見ていきましょう。

年末調整が受けられるもの

扶養家族がいる場合の扶養控除や、生命保険料や地震保険料の支払いがある場合の生命保険料控除や地震保険料控除など、所得控除の大部分は、年末調整で受けられる控除になります。

会社に扶養家族が増えたことを伝え忘れていたなど、年末調整が終わった後に、控除漏れに気づいた場合、1月31日までであれば会社に再度、年末調整のやり直しを要請することができます。しかし、2月1日以降に控除漏れが分かった場合には、会社に年末調整のやり直しを要請できないので、自分で確定申告をすることになります。

確定申告でしか受けられない控除の代表的なものは、医療費控除と住宅ローン控除（初年度）です。医療費控除は年末調整で受けることができないため、サラリーマンであっても確定申告で控除を受ける必要があります。

住宅ローン控除は、2年目以降は年末調整で控除を受けることができますが、初年度は確定申告で控除を受ける必要があります。

納める税金がない場合は、確定申告をする義務はありません。延滞税などのペナルティもないため、そのまま確定申告をしない人も多いです。しかし、控除の漏れがある場合は所得税が還付されるため、申告をしないと損になります。

還付がある場合は、5年間さかのぼって確定申告をすることができるため、控除漏れがわかったら、積極的に申告を行いましょう。還付を受けるための申告を、「還付申告」といいます。

では、個人事業主の場合など、すでに確定申告を提出していて、確定申告の修正が必要になった場合はどうなるのでしょうか。追加で税金の納付が発生する場合は、修正申告をする必要があります。修正申告には、確定申告書第五表の修正申告書の作成と提出が必要です。修正申告書には、修正前の課税額や増加する税額、修正理由などを記載します。

修正申告に期限はありませんが、延滞税などのペナルティがあるため、すでに提出している申告書の誤りに気づいたら、できるだけ早く行いましょう。

4. 老老介護・認認介護！

高齢化と核家族化が進む中、社会全体の課題となっているのが「介護問題」です。そして、平均寿命が延びるにつれて、深刻になってきたのが高齢者同士による「老老介護」と「認認介護」の問題でしょう。配偶者の介護や両親や兄弟姉妹の介護、そして自分自身の老後——誰もが当事者として関わる可能性があるため、現状を正しく理解しておく必要があります。老老介護・認認介護それぞれの問題点と今後の対策についてご紹介します。

●老老介護とは

65歳以上の高齢者を同じく65歳以上の高齢者が介護している状態のことで、「高齢の妻が高齢の夫を介護する」「65歳以上の子供がさらに高齢の親を介護する」などのケースがあります。在宅介護している世帯の半数以上に当たる人が老老介護の状態にあると言われています。

●認認介護とは

老老介護の中でも、**認知症の要介護者を認知症の介護者が介護していることを認認介護**といいます。事故が起きやすい危険な介護状況の一つです。在宅介護を行っている世帯の10パーセント以上の人が認認介護状態にあると調査の結果が出ています。

●老老介護の問題点

要介護者の介護度にもよりますが、一般的には高齢になるほど体の自由が利かなくなり**介護者の肉体的な負担**が増えていきます。プロの介護士でさえ腰痛が職業病の一つとされるほどなので、介護者が高齢の場合はさらに大変であることが想像できるでしょう。また、**精神的な負担もあり、そのストレスが被介護者への虐待行為に結び付くおそれがあります。**

高齢者が高齢者を介護している場合、肉体的・精神的な限界が来て、**介護者本人も第三者のサポートがないと生活できない、いわゆる「共倒れ」状態になる事も考えられます。**強いストレスは認知症を引き起こす原因になり得るという研究結果もあり、周囲から孤独している老老介護ほど、認認介護に陥りやすいとされているのです。



●認認介護の問題点

認認介護でまず起こり得るのは、認知症による記憶障害や判断力・認識力の低下により**食事や排せつその他の必要な世話をしたかどうか、介護者にもわからなくなってしまうこと**です。認知症には「食欲の低下」という症状があり、自分で気付かないうちに低栄養状態に陥ることも考えられます。**体力の衰えている高齢者には、低栄養状態は危険です。**

水道光熱費などの支払いを忘れて、生活環境を維持できなくなることもあるでしょう。**金銭の管理が曖昧になると悪徳商法や詐欺のターゲットになりやすいですし、火の不始末による火事や、徘徊中の事故も心配です。**認知症の要介護者は、介護を強硬な態度で拒むことも多く、拒否されたほうが「なんとか

しなければ」と力づくになってしまい、事件や事故につながることもあります。認知症の介護者が、自分が何をしているのか認識できないまま加害者になってしまうケースです。

●老老介護の増加の原因

・平均寿命と健康寿命の差

医療の進歩で日本人の平均寿命は年々延びていますが、「健康寿命」との差が目立つようにもなりました。「健康寿命」とは、介護なしで日常生活を営める年齢的な期限のこと。

健康寿命から平均寿命までの期間は、そのまま「要介護期間」とも言い換えられます。親の介護が始まったときには50代だった子供が介護を続けていくうちに60歳を超え老老介護に突入するという状況が起こります。

・核家族化

独立して別居する子供世帯の家庭が増えたことにより、核家族化が進みました。子供世帯との住まいが近いならまだしも、遠方に住んでいると**子供に助けを求められず、高齢夫婦間での老老介護を余儀なくされます。**中には子供の世話になるのを「情けない」と考え配偶者に介護されることを選ぶ人もいます。

・他人に助けを求めることへの抵抗感

現在老老介護を行っている世代は、忍耐が求められた戦争を経験しているため、他人に助けを求めることに負い目を感じる傾向があります。「自分一人でなんとか頑張らなくては」と思ってしまうばかりに、他人を頼ることができません。

また、他人を家に入れることへの警戒心から、第三者のサポートを受け入れない場合もあります。**介護は入浴や排せつなどデリケートな領域もケアするので、第三者に任せることに抵抗を感じます。**

・金銭的な理由

「金銭的な余裕がない」「生活保護を受給している」などのケースも、老老介護に陥りやすくなります。要介護者を施設に入れるお金がなければ、年金を受給しながら介護生活をおくるしかありません。自宅介護も設備を揃えるために費用がかかりますし、訪問型の介護サービスを利用するにもお金が必要です。金銭的な理由から、**プロの助けを借りたくてもできない人は多く見られます。**

●老老介護・認認介護の対策

老老介護と認認介護の現状や原因を把握し

たら、その後は具体的な予防策と解決策を考える必要があります。最も重要なのは、**介護者が一人で悩みを抱え込まないようにすること**です。

・子供や兄弟姉妹、親戚を頼る

老老介護で問題が起きたとき、**子供は無関係ではられません**。介護されることに抵抗感があつたとしても、老老介護による共倒れなど、深刻な状態になってから巻き込むほうが、子供の生活に大きな影響を与えるかもしれません。**頼れるときに頼るのがお互いのため**になります。

5. 今月のリフォーム事情！

従来からあるスタイルの日本家屋や和室を持つ住居で多く使用されている押入れは、さまざまなものを入れることができ、中でも布団を収納するためには**便利な収納スペース**となっています。

しかし、毎日布団を片付けることのないベッドによる洋式の生活スタイルに変更したり和室が不要になってしまったりといった場合には、**現状の生活スタイルに押入れが不釣り合いだと感じてしまうケース**もあることでしょ

また、実際に生活してみると、**押入れが設置されている方角によっては湿気や結露のトラブルが生じ、悩みのタネ**となってしまうこともあります。そのようなトラブルや不満を解決する方法として押入れのリフォームがあります。同じ収納空間ではありますが、全くスタイルが異なった利用ができるクローゼットに変更することが可能となっています。

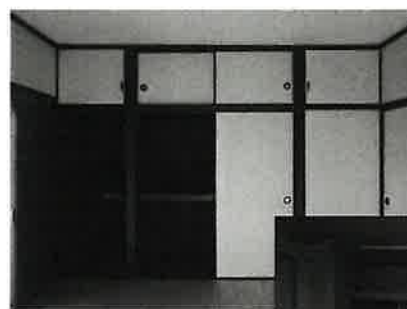
クローゼットと一言でいっても、**そのスタイルにはいくつかの種類**があります。例えば**中棚をなくす簡易タイプ**。押入れは通常、収納空間の中央に中板と呼ばれる境界板が設置されています。そして押入れの中段に作られた棚段により上下が二段に仕切られているのです。

一般的に押入れは湿気がこもりにくく、体をしゃがむことなく収納しやすい上段に布団を収納し、下段には普段使用しない家具や衣類、小物などを入れておきます。しかし、布団収納が不要となったなどを理由に、**中段を取り外して背丈の高いものを入れられるようにしたり、段のある棚を収納スペース内に収めたりするための場所として使用したい**と考える人もいます。

そのような利用目的の変更を希望するケースでは**中棚をなくすリフォームが便利**です。中の板を取り除くだけの作業であるため、このケースでは通常、簡易的なリフォームだけで済ませることが可能となっています。

また、**生活スタイルの変化に合わせて和室を洋風にイメージチェンジしたい**という人もいます。しかし部屋の雰囲気や洋風に変えることで押入れのふすまのデザインに違和感を覚えるというケースもあります。**横開きのふすまは収納空間の出口として半分のスペースしか開くことができません**。

このため、収納しているものによっては取り出す際に使い勝手の不便さを感じることもあるかもしれません。このようなケースでは扉をクローゼットスタイルのものに変えるというリフォームを行うことが効果的です。**ふすまをクローゼットスタイルの扉にするだけで、部屋の雰囲気は大きく変わります**。



天袋に一度入れてしまうと何年も開けないことがあります。

大きく開くクローゼットはいろいろな工夫で物が置けたり掛けられたり



また、内部の仕様は自分で行おうと考えている場合でも、扉の変更を自ら行うことは難しいものです。そのような場合には**部分的にリフォームを依頼することも可能**であるため生活を過ごしやすいするための便利な手段の一つとして検討してみると良いでしょう。

押入れのふすまをクローゼットの扉に変更するためにかかる費用は、どのような扉にするかによって大きく異なります。扉を変える場合には、動かす際に扉が通る道となる床と上部の扉枠も変更しなければいけません。そのため、**扉にかかる費用だけではなく、クローゼットの幅や扉の取り付けスタイルによってもリフォームの金額は変わってきます**。

押入れのリフォームを検討されている方はお気軽にご相談ください。