

今月の『トピックス』

【編集】

1. 仲介業者の業務範囲！

2. 不動産の終活！

3. 火災保険の保証内容！

4. ペット飼い主の注意事項！

5. 今月のリフォーム事情！

1. 5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

スポーツする若者が増えた！

大谷選手たちが活躍した野球のWBCは全世界の人たちを野球ファンにしたいに感じます。子供たちがサッカー・野球・ゴルフに興味を持って、体力や根性を持ち、仲間を大切に出来るようになるように願います。自宅時間が長かったですから。



たかし

1. 仲介業者の業務範囲！

岡山 貴紀

4月です。新しい生活が始まるという方も多いことでしょう。春は不思議とわくわくするような高揚感がありますよね。新卒で就職や一人暮らしを始めるというお客様に部屋を紹介する時には、大きな一歩を踏み出すお手伝いができることでなんだかうれしい気持ちになります。

さて、今回は不動産賃貸仲介における業務の範囲について改めてご説明したいと思います。実は以前にも書いたことがあったのですが、最近あまりにも酷い出来事があったので悪い事例としてご紹介できればと思います。

藤の花の花言葉
優しさ・歓迎
決して離れない



まず、賃貸仲介とは、入居者を探して契約引き渡しをすることです。引き渡しが完了すれば業務は終了ということになります。引き渡しが問題なく完了するまでは、当然仲介業者としての法的な義務や責任があります。

では、引き渡しが終わって実際に借主が住み始めた後に問題が起きた場合はどうなるのでしょうか。例えば、給湯器が壊れてお風呂が使えなくなったとしましょう。対応する責任と義務は、貸主にあります。ここでいう対応とは、早急に業者へ修理を依頼し、お風

呂に入れなかった期間に発生した借主の出費や迷惑をかけたことによる損害金を補填することです。

多くの場合、困ったことがあれば借主は契約をした仲介業者へ連絡をします。仲介業者としては、その後の更新業務や次の入居者募集などに繋がることでもあるので、現状として無償で入居者対応を行っているというのが業界の慣例となっていますが、あくまでも相談内容を借主の代わりに貸主へ伝えるという立場でしかありません。その後、貸主がどう対応するのかを借主へ伝えることで問題解決のお手伝いをしています。

以上のように、入居後の対応について仲介業者としては何の権利も義務も持たないためできることには限界があります。修理対応には費用も掛かってしまうので、貸主がきちんと承諾していないことを勝手に進めるわけにもいきません。貸主・借主どちらかが困っていたら力になれるよう、できるだけことをしたいという気持ち、それだけで入居後の対応を行っているのが現実です。

ところが、とある物件の入居後不具合に対して借主からの相談内容と状況の説明をオー

お勧め物件情報！

分譲マンションの
テナント物件！



ライオンM吉香館 1F

価格 890万円

専有面積 67.90㎡

住所 西区指扇領別所

交通 指扇駅 徒歩12分

管理費 9,400円

積立金 12,000円

現在 スケルトン

【設備】都市ガス・本下水
全世帯数458戸の大型
マンション、リフォーム
ショップ・牛乳店盛業中

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



ナーさんに細かく報告していたところ、「忙しいから」と電話を切ったり、「しょっちゅう電話をしてくれないでくれ」と言われてしまいました。「クレーマーなんじゃないか」と煽るような言葉も言われました。

問題解決に向けて必要な連絡を拒否するというのは、対応する気がないという意思表示ともとれます。「そちらでうまくやってくれ」と言われたので、とりあえず現状を正確に把握するために当社で修理業者に見積もり点検を依頼したのですが、それにかかった出張費の請求書を、「アプローチが手配したんだからアプローチへ回せ」と修理業者が言われたと聞いて開いた口が塞がりませんでした。なんの報酬ももらわずに一生懸命時間と手間をかけて対応をした気持ちを踏みにじられた思いでした。

設備が古くなってくれば色々な不具合がいつ起きてもおかしくないですし、壊れてしまったことに関しては誰が悪いという話でもありません。**誠実に、迅速に対応すればたい**いのことは借主も納得するものです。

しかし、きちんと対応しようという姿勢がないのであれば当然借主は怒りますし、**貸主としての義務と責任を履行しないのであれば契約不履行**と言えます。仲介業者として、契約当事者のどちらかに一方的に肩入れすることは決してありませんが、どちらか一方が不誠実なことをするのであれば、何の非もない方を助けたいという気持ちはあります。

家賃をもらっているのに何もしない貸主、家賃を払っているのにまともに住めていない借主、どちらを守るべきなのかは明らかですよね。

問題解決に向けてうまく話をまとめたかったのですが、これ以上は難しいと判断して、「借主が憤慨しています」ということをメールで伝えたところ、「もっと借主に対して親身に対応してあげてほしい」と返信が来て驚きました。借主さんからは、「アプローチさんはその都度対応してくれて何度も足を運んでくれている」とむしろ感謝されるほどだったからです。なんとか借主さんが納得できる結果になるよう、引き続きお手伝いをしていきたいと思います。

さて、いよいよ来月にはコロナウィルスがインフルエンザと同様の5類に引き下げられることとなります。マスク着用が個人の判断となって1ヶ月ほど経ちますが、変わらず皆さんマスクを付けている印象です。コロナ前

の生活に戻るのには難しいとは思いますが、コロナ前に「戻る」のではなく、コロナ後に「進む」という前向きな考え方で、これから過ごしていけるといいのではないかと個人的に思います。

春は
咲いて
心をは
花が豊
いっば
い
咲いて
心をは
花が豊
いっば
い
咲いて
心をは
花が豊
いっば
い



2. 不動産の終活！

ここのところ、分譲マンションで賃貸管理をさせて頂いている物件が、続けて売却をされたいとご相談を受けています。借主様が入居されたまま売却という形で売りに出されている家主様もおられますが、家主解約の申し出をして、借主様に退去して頂き、その後に売却する方が買主様を幅広く見つけやすくなります。

家主様に解約申出書に記入押印して頂き、借主様に郵送し明け渡しを承諾頂ける方向に交渉します。**家主解約の場合、正当事由が必要で、敷金は全額返金、そして引っ越し代や次の住まいの契約金一部を出すのが一般的**です。

家主様から「終活の為に売却します」という言葉をお聞きしました。

「終活」という言葉が一般に広がるなか、近年、「住まいの終活」についても注目されるようになってきました。皆さんも住まいの終活について一緒に考えてみましょう。

そもそも「終活」とは、自分の人生の終わり方を考え、そのために必要な準備をすることを言います。明日かもしれないし、30年以上先かもしれない。いつ訪れるかわからない「もしもの時」に備えて、身辺整理をしておくことを言います。

ただし、最近は「人生100年時代」と言われ、亡くなるまでの期間も長くなっているため、終活といっても「人生の幕引き」だけではなく、セカンドライフの生活を考えることも、「終活」に含まれます。

こうした「終活」に関して、最近は特に、

住まいに関しても考える必要性が問われるようになってきました。理由としてはいくつか挙げられます。

- ・経年劣化等による、住居の不具合
- ・利便性が低く、車を手放すと生活が厳しい
- ・要介護となった結果、生活が出来ない
- ・将来的に老人ホームの利用を検討

このようなことから、老後を意識し始める頃から、「終活」とともに「住まいの終活」についても真剣に考え、準備をしておく必要があります。自身の老後を見据え、よく検討しましょう。

一方で、状況によってポイントや準備方法が異なります。どのように行えばいいのかを以下の状況別に考えてみましょう。

(1) 住み替えの必要があるか

建物をリフォームするだけでは問題が解決できない場合には、住み替えを検討するといでしょう。住み替えは、新しく住みやすい家に引っ越したいという希望だけでなく、住み替えにお金を使っても老後の生活費に問題がないかなど資金面でも慎重に検討する必要があります。

(2) 老後資金に問題がないか

次に、住み替えに限らず、リフォームを検討している場合にも、老後資金が不足しないかどうかを慎重に検討する必要があります。

老後資金が不足することを見据えて不動産売却を視野に入れている人もいます。しかし、不動産売却をすると新しい住み替え先も決めておかねばなりません。そのため、不動産売却以外の資金の捻出方法も考えておいた方が良いでしょう。

住宅を活用して、老後資金を捻出する方法

①リバースモーゲージ

自宅に住み続けながら、自宅を担保に一時金や月々の生活費を借りる仕組み。金融機関によって、エリアや不動産の種類、最低評価額が決められていることがあります。

趣味が書道の
91歳の母が
デイサービスで
書きました！



②リースバック

自宅をリースバック専門の不動産会社へ売却し、売却代金を受け取る一方で、買主にリース料（家賃）を支払って元の自宅に住み続ける仕組み。売却代金は一括一時金で受け取ることができ、用途に制限はありません。物件の立地は流動性の高いエリアであることが一般的です。

③不動産担保ローン

不動産を担保にして借りるローン。実際には、担保となる不動産に抵当権を設定して借り入れをします。

(3) 死後の住居をどうする予定か

自分自身の問題をクリアした後は、死後の住居についても考えておく必要があります。相続人が複数いる場合には、不動産をどう相続するかあらかじめ決めておいた方が良いでしょう。

相続人が複数いる場合は平等に分けるのが難しく、相続でトラブルになることもあります。また、現金化しておくことで均等に分割できますが、生前に売却すると「老後の住まいをどうするか」という問題が生じます。

住まいの終活を考える際には、できるだけ子供たちも含めて話し合うことが大切です。子供たちに家を残せない可能性が高い場合はなおさらです。

遺言などを作成しておくことも大切です。公正証書遺言でなく、自筆証書遺言でも今は法務局で預かってもらうこともできます。

定年が見えてきた50代後半以降は、終活や住まいの終活、場合によっては相続などについてしっかり考え、家族にも「こうしたい」ということを伝えておきましょう。特に、今後の住まい方をリアルに想定し、必要な準備をするとともに、家族と話しておくことは重要ですね。

-----住まいとお金の知恵袋参照-----

3. 加入義務の火災保険保証内容！

賃貸物件を契約する時、アプローチでは借主様に日本共済株式会社のあんしん住まいる家財保険・あんしん住まいる家財保険ワイド+αに加入して頂きます。

賃貸住宅に入居する方が生活するにあたっ

て必要な4つの補償を土台とした「あんしん住まいる家財保険」と「あんしん住まいる家財保険 ワイド+α」の2つの商品を取り扱っています。

家主様はご自身で建物保険に加入が必要です。借主様とは別の保証項目や支払いとなる為です。借主様が入居中に起こった事故でも請求されていないケースもあります。家主様・借主様の双方が知って得される事ですから家財保険についてご説明致します。

大きく分けると4つの補償

1、家財の補償

入居者の方の家財の補償です。借りたお部屋に置いている入居者の所有する家財が補償の対象です。対象となる家財に保険事故によって損害が生じた場合に保険金を支払い（火災、落雷、破裂・爆発、漏水、盗難など）

2、大家さんに対する損害賠償責任

賃貸借契約の貸主に対して負った法律上の損害賠償責任を補償します。賃貸借契約を結ぶことで貸主と借主は契約内容をまもる義務が生じます。その義務に反した場合は、借主は貸主に対して損害賠償責任を負う場合（入居者が火災、破裂・爆発、漏水の4つの事故によって貸主に損害賠償責任を負った場合に補償の対象）

3、日常生活での他人に対する損害賠償責任

入居者の方が、過失により他人にケガをさせてしまったり、他人の所有するものに損害を与えてしまったりすることで、被害者に対して損害賠償責任を負った場合。

4、借りたお部屋の修理費用

保険事故によって生じた損害を、入居者が賃貸借契約の原状回復義務にもとづいて自らの負担で修理した場合（火災、落雷、破裂、爆発、漏水など）

【主な保険金】

災害・事故保険金

- ①火災・落雷・破裂または爆発
- ②物体の落下事故
- ③漏水事故
- ④騒じょう
- ⑤風災、ひょう災
または雪災

不注意による
水漏れは階下への
保証保険金が出ます



盗難保険金

盗難により保険の目的に盗取、毀損または汚損の損害が生じた場合（警察への被害の届出がなされた場合に限る）

水害保険金

床上浸水したことにより、保険の目的に損害を被った場合。

失火見舞費用保険金

災害・事故保険金が支払われる場合で、火災、破裂または爆発により第三者に被害が及んだ場合。

ドアロック交換費用保険金

盗難保険金が支払われる場合で、ドアロックを侵入者により開錠されたためにドアロックの交換を行い、その費用を被保険者が負担した場合。

修理費用保険金

火災・漏水・盗難・凍結などの事故によって借戸室に損害が生じ、賃貸借契約にしたがって被保険者が修理のための費用を負担した場合。入居者が入居物件内で孤独死したため、修復費用、清掃費用、遺品整理費用が発生した場合。

地震転居支援保険金

地震等により借戸室が全壊、大規模半壊半壊となり、賃貸借契約を解除して転居をする場合で、公的機関よりり災証明書が交付される方。

臨時宿泊費用保険金

災害・事故転居支援保険金などが支払われかつ電気、ガス等が使用不能で居住できなくなったために臨時宿泊費用を入居者が負担した場合。

災害・事故転居支援保険金

災害・事故転居支援保険金などが支払われかつ電気、ガス等が使用不能で居住できなくなったために転居費用や賃貸借契約諸費用を入居者が負担した場合。

入居者賠償責任保険金

被保険者の過失により生じた火災、破裂・爆発、漏水の事故によって借戸室が損壊し貸主に対して法律上の賠償責任を被った場合や、偶然な事故により他人の身体に障害を発生させたり、他人の財物を損壊したことにより法律上の賠償責任を被った場合。

アプローチで一番多きな保険金が出たのは、借主による不注意の水漏れ事故で、階下の保証も含めて100万円以上でした。保険金が出るかどうか分からない場合でも、事故が起きた時は、お気軽にお問い合わせ下さい。

4. ペット飼い主の注意事項！

ペットを連れて散歩をされる高齢者の方をよく見かけます。ペットは家族ですし、いつも一緒にいてくれるので寂しくないです。話を聞いて貰い、抱っこもしてあげられる。遠く離れて暮らす家族よりかわいいかも知れません。

しかし、私は犬や猫など動物が大好きなのですが、今は飼えないです。一番に動物の寿命を考えます。もし自分の方が先にいなくなってしまうたら、ペットはどうなるのでしょうか？ 昔の事です、自宅で飼っていた犬が死んでしまった時はショックでした。思い出すとなかなか飼う気にはなりません。

ペットを飼うには注意事項がいろいろあるのです。日本動物愛護協会ホームページより参考になる事が書いてありましたので、ぜひご覧ください。

命を預かる：飼う前に考えよう

・・・飼い主に必要な10の条件

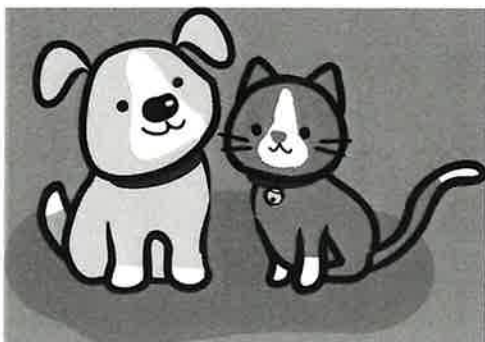
あなたがペットを飼うということは、あなたがそのペットの命を生涯預かることです。ペットはあなた以外に頼る人がいなくなるのです。

①住宅がペットを飼える状況にある

「ペット飼育可」の集合住宅であっても決められたルールを守り、その集合住宅内はもとより、周辺の住宅や環境への配慮を心掛けなければなりません。

②ペットを迎えることに家族全員の合意

家族全員が合意していることが大切です。犬や猫を飼う際には特に重要です。



ペットを飼うには責任が伴います。小さいときは可愛いです。が、高齢になると世話しな

③動物アレルギーの心配がない

動物アレルギー発症の可能性のある場合には、どのような対策を講じるか、家族内で十分話し合いをしましょう。

④そのペットの寿命まで飼育する覚悟

犬も猫も、適正に飼養すれば10年以上生きることができる動物です。10年以上にわたって給餌、給水、快適な生活環境、健康管理を続けなければなりません。

⑤世話をする体力があり、その時間をさける

食餌や水を適切に与え、トイレの掃除、快適な生活空間の維持、犬の場合は散歩、種類によってはブラッシングなどの手入れなど、これらをこなせる時間と体力がなければなりません。

⑥高齢ペットの介護をする心構えがある

ペットも老衰や認知症になるケースが増えています。高齢になった動物の介護をする心構えも必要です。

⑦経済的負担を考慮する

食餌代ばかりでなく、生活用品、ワクチン代など、人と同じようにいろいろな費用がかかります。特に医療費は、病気やけがによっては思わぬ高額になる場合もあります。

⑧必要なしつけと周囲への配慮ができる

悪いことをしたら「罰を与えて叱る」しつけではなく、家族として楽しく暮らすためのルールを「誘導して覚えてもらう」タイプのしつけが主流。しつけをするのも動物との絆を深め、楽しみの一つとすることができます。と同時に、飼い主もペットを飼ううえでのマナーを十分こころえ、家庭外、近隣社会に対して迷惑をかけないように配慮することが必要です。

⑨引っ越しや転勤の際にも継続飼養する覚悟

家族構成や、生活環境の変化、また、仕事の都合などで転居する必要が生じる場合があります。転居先にペット飼育可の住宅を探すなど、ペットの終生飼養を心がけなければなりません。

⑩飼えなくなった場合の受け皿を考えておく

万が一の際に、代わりに飼ってくれる人を見つけておくことも重要です。

本当にペットが大好きでなら、以上のことをよく考えてから、ペットを飼いましょう。

5. 今月のリフォーム事情！

ウォシュレットを自分で取り付けたいと考える人は多いです。しかし、ウォシュレットの取り付けはタイミングや機能を考慮する必要があり、**場合によっては業者に依頼する方がよいケースもあるでしょう**。そのあたりの見極めは知識がないとなかなか難しいところです。

ウォシュレットの取り付けは、そこまで難しいものではありません。**知識が有り、道具も揃っているのであれば自分でやることも十分可能で、業者を呼ぶよりも安い費用で済ませられるメリットがあります。**

ただし、水と電気を扱う製品なため経験や知識がない人が行う場合、事故へのリスクは捨てきれません。メーカーの取扱い説明書を熟読し、注意深く作業をするようにしましょう。試しに自分で行って見て、無理だと感じたら無理をして何時間も粘るよりも、業者に頼りましょう。

業者に依頼した場合一般的に約7000円～1万円になります。ウォシュレットのタイプが古い場合は、**別途処分費用がかかる**こともあります。

取り外したウォシュレットは、粗大ゴミとして処分することになります。ゴミの種類や料金については、自治体に確認するようにしましょう。また、**給水の配管が必要になり工事を行うのであれば、それも別料金**となります。

ウォシュレットを取り付ける前には、チェックしたいポイントがいくつかあります。**サイズが違ったり、思わぬ障害物があったりするとドアの開閉ができなくなる恐れ**もあります。ウォシュレットの取り付けが、上手くいくかどうかは事前準備が鍵を握っています。取り付けに必要な確認事項として、まずは電源があるかどうかです。

ウォシュレットは、**トイレ室内のコンセントに電源を差し動作させる仕組み**です。まずは、コンセントの有無と場所を確認しましょう。トイレ室内に、コンセントがない場合は外部のコンセントから、延長コードで引き入れることを検討しなくてはなりません。

しかし、延長コードを使用してしまうと漏電や感電のリスクが上がるため、相当危険です。延長コードがドアの隙間に挟まり、ドア

をきっちりと閉められなくなるデメリットも想定されます。

そんな時は、天井の電球をコンセント付きのソケットに切り替える方法を検討してみましょう。コンセント付きのソケットであれば延長コードよりは漏電や感電のリスクを下げられます。また、ドアに延長コードが挟まるという問題も解決されます。

天井の電球をコンセント付きにするのであれば、人感センサー付きの電球を購入するのがポイントです。人感センサーがあれば、主電源をOFFにせずに消灯できるためです。普通の電球では電源スイッチを押した際にウォシュレットの電源まで落としてしまいます。

ウォシュレットのサイズは3つあります。便器は大型サイズのエロンゲート、小型サイズのレギュラーに分けることができます。エロンゲートかレギュラーかを判断したいなら穴のサイズを測ればよいです。縦355～380mmであればエロンゲートの便器、縦320～350mmであればレギュラーの便器となります。

ウォシュレットの設置は、注意事項を守り正しい手順で実施すれば、自分で取り付けることは十分可能です。慣れている人にとっては、業者を呼ぶよりも費用が安くすむメリットがあります。ただし、自信がない人は無理をしてはいけません。**知識なしに作業をすると、思わぬトラブルが発生**します。

確実に、トラブルなくウォシュレットを設置したいのであれば、業者に依頼する方が無難です。**業者の取付けをご希望の方がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談ください。**



おトイレは毎日、何回も使うものです。ウォシュレットがあると快適です。配管やコンセントとの関係も考慮して設置しましょう。

アプローチでは、リフォーム工事を承っています。マンション室内の内装工事・設備工事・電気工事、建物の塗装工事・防水工事など、お気軽にご相談くださいませ。