

今月の『トピックス』

【編集】 1. 4 岡山貴紀
2. 3 岡山佳代子

1. 賃貸物件の選び方！
2. 相続土地国家帰属法！
3. 今すぐ防犯対策を！
4. 今月のリフォーム事情！

天災被害に気をつけて！

梅雨の時期に台風が来たり、天候が不順です。全国では100年に一度あるかないか大雨による土砂災害が起こったり、世界では竜巻が起っています。人による自然破壊が原因ででしょうか？ より安全な地域で暮らして、家族とは連絡を取り合しましょう。



たかし

1. 賃貸物件の選び方！

岡山 貴紀

6月になりました。今年は賃貸の動きが継続的に続いており、通常なら落ち着いてくる5月に入っても問い合わせや相談、内見などの業務に追われる毎日でした。

おそらく、コロナがインフル並みの5類に引き下げられたことが影響しているのでは、と個人的に感じています。根拠としては、「引越しが必要というわけではない」方からの問い合わせが非常に多いからです。

花菖蒲の花言葉は
うれしき知らせ
あなたを信じる
心意気・優しい心
優雅・信頼
見た目からも優しさが
感じられる花です



「今の住まいが気に入らない」とか、「更新のタイミングで引越ししたい」とかそういった方よりも、「もしいい物件があれば引越しを検討したい」という方が増えています。

いい物件ありきで引っ越すかどうか検討するというのは、これからの賃貸業の在り方を表すようなものだと思います。「この部屋に住んでみたい」と思ってもらえるような強みがないと、この先はなかなか厳しくなってくるのではないかと思います。

しかし逆に考えれば、そういった強みを「作る」ことで対応は十分に可能とも言えます。日本全国で空き家が増える中、他物件と

の違いを作ることで入居を促す取り組みをしている例がすでに数多くあります。

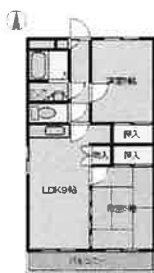
例えば、趣味に特化した物件が一番わかりやすいかもしれません。部屋の1つを防音室にすれば、仕事や趣味で音楽をしている人は飛びつきたくなくなるでしょう。

もし共用スペースに余裕があった場合、そこにゴルフシュミレーターを設置すればゴルフ好きにはたまらないでしょう。また、東京オリンピックで正式種目となったスポーツクライミングも人気が出てきているので、壁にボルダリングを付ければ自宅で楽しめます。

趣味とは違う形で、新しい賃貸の形を模索しているところもあります。地方の空き家を使い、賃料無料で住んでもらう代わりに月に10万円程度の仕事をしてもらうというものです。人によってできることは違いますが、例えばIT系の仕事をしている人にはホームページ制作やその管理を任せたり、建築関係の方には家の修繕や改装を任せたり実際にそういった試みを実施している物件もあります。

何度も同じことを書いていますが、今はほとんどのお客様がインターネットからの問い

お勧め物件情報！



お洒落な外観
駅近の南向き
2LDKマンション



ハビネス指扇番香館
賃料 68000円
共益費 3000円
間取り 2LDK
住所 西区宝来1583
交通 指扇駅 徒歩3分
敷金1ヶ月・礼金なし
構造 鉄骨4階建4階部分
【設備】追焚き・エアコン
下駄箱・独立洗面所
角部屋・南向き・駅近・
商店街近く買い物便利

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 貴紀



岡山佳代子

指扇駅ロータリー内



合わせ、そして来店という流れです。問い合わせが多いのはやはり何か強みがある物件ばかりです。「立地がいい」、「スーパーが近い」、「部屋がおしゃれにリフォームされている」、「他の物件にはない設備が付いている」など、わかりやすい違いがあると問い合わせが増える傾向にあります。

私自身が賃貸物件に住んでいるということもあり、常日頃から「こういう物件があるといいな」ということを借主の立場で想像して楽しんでいます。



子供の頃からスポーツをするという習慣は大切です。身体と心の健康のために身近にスポーツが楽しめる場所があるといいですね。

★ 所有者の探索に多大な時間と費用が必要

私達の周りを見回すと、空き家になったまま放置されていたり、農地や山林が手入れされなくて草ボーボーになっている所を見かけます。相続されたまま手入れしていない家屋もありますが、誰が所有者なのか調べても解らない不動産が多いのです。

時々お客様から「あの家が空き家のようなから購入したい」と言われて調べる時もありますが、結果的に分からないのです。

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地または、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地のことです。所有者不明土地の割合は、(H29国交省調査) 22 %です。その中で相続登記の未了 66 %、住所変更登記の未了 34 %です。

土地が相続されると聞けば、嬉しいことだと思われるかもしれませんが、しかし、特に地方において、利用価値の低い土地を相続しても、管理の手間やコストばかりがかさみ、しかも売るに売れなくて困るというケースが増えています。土地はモノと違って「捨てる」ことができません。これまでは、相続した土地が売れなければ、自分で管理を続けるしかなかったのです。

その問題に対応するため新たに制定されたのが、相続土地国家帰属法に基づく「**相続土地国庫帰属制度**」です。これは一言でいえば相続によって取得した遺産にいらぬ土地があった場合は、条件によってその土地を国に引き取ってもらえるという制度です。

相続土地国庫帰属制度の開始は、令和5年4月27日で、すでに始まりました。相続によって所得された土地が一定の条件に当てはまる場合に、その土地を取得した相続人が国に対してこの制度の申請をして承認されれば、一定の費用を支払い、「いらぬ土地」を国に引き取ってもらえます。

土地は、所有をしていればそれだけで管理に手間や費用がかかります。まず、**固定資産税**がかかります。さらに、近隣に住人がいる地域であれば、**定期的な草刈り**などの手入れもしなければなりません。

更地ではなく、土地に**建物が建っていれば**防犯、防災の観点から、**取り壊す必要**もありそれにもお金がかかります。さらに、万一、

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	⇒	インターネット無料	1	⇒	インターネット無料
2	⇒	エントランスのオートロック	2	⇒ (前年6位)	宅配ボックス
3	⇒	宅配ボックス	3	⇒	エントランスのオートロック
4	⇒	浴室換気乾燥機	4	⇒ (前年2位)	追い焚き機能
5	⇒	ホームセキュリティ	5	⇒	システムキッチン
6	⇒	独立洗面台	6	⇒ (前年4位)	ホームセキュリティ
7	⇒	24時間利用可能ゴミ置き場	7	⇒	浴室換気乾燥機
8	⇒ (前年12位)	システムキッチン	8	⇒ (前年13位)	防犯カメラ
9	⇒ (前年15位)	TVモニター付きインターフォン	9	⇒ (前年10位)	ウォークインクローゼット
10	⇒ (前年16位)	エレベータ	10	⇒ (前年8位)	24時間利用可能ゴミ置き場
11	⇒	防犯カメラ	11	⇒ (前年12位)	エレベータ
12	⇒ (前年8位)	ガレージ	12	⇒ (前年11位)	床暖房
13	⇒ (前年8位)	ウォークインクローゼット	13	⇒ (前年16位)	TVモニター付きインターフォン
14	⇒ (前年13位)	洗浄機能付き便座	14	⇒	初達音性の高い窓
15	⇒ (前年14位)	IoT機器	15	⇒ (前年9位)	ガレージ

「何かテコ入れをしたいけれど、何をすればいいかわからない」というオーナーさんがいらっしゃいましたら、借主側の目線でもアドバイスさせていただければと思いますので、お気軽にお問い合わせください。

2. 相続土地国家帰属法！

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地が九州位の広さがあると聞いていました。それらの原因は・・・

- ★ 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加。
- ★ 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合土地の管理・利用が困難。

使われていない土地が原因で、近隣住民に被害が生じるような事件、**事故があれば、所有者が損害賠償責任を負わされる可能性**もあります。

いらないモノであれば廃棄できますが、いらない土地は捨てる（放棄する）ことができません。民法には、土地の放棄に関する規定自体がないのです。したがって、いらない土地を処分するには、他者に所有権を移転するしかありません。その方法は、「売る」か「あげる（寄附などを含む）」かしかないのです。

そして、利用価値のない土地は、当然買い取る人はいませんし、自治体への寄附なども受けつけてもらえません。

相続は放棄することもできます。しかし、**相続放棄をすれば、使えない土地だけではなく、預貯金などの他の財産、他の土地なども一切相続できなくなってしまう**。「いらない土地」だけをピンポイントで相続しないということはできないのです。このような理由により、使えない土地の相続は、相続人にとって非常に頭の痛い問題でした。

「使えない土地」の問題は、相続人だけの問題にとどまりません。こういった土地が相続された後は、往々にして、所有者の移転登記もされず、故人の名義のまま放置状態にされてしまいます。それが、3代、4代と相続されていくと、誰がその所有者なのかわからなくなってしまいます。

国や自治体が、公共的な目的（道路建設など）でそのような土地を利用したい際に、所有者を調べるのに時間と手間が非常にかかったり、最終的に**所有者が不明であれば、利活用に支障が生じたりします**。現在、そういう事例は決して少なくないのです。

そこで、使えない土地を相続して困る相続人から、国が土地を引き取って管理することで、相続人の負担を減らすとともに、将来の公共的な利活用にも備えられるようにするために制定されたのが、相続土地国庫帰属制度なのです。

相続土地国庫帰属の対象となる土地

- ①相続や相続人への遺贈で取得した土地
- ②共有の土地は、共有者全員が共同して行う
- ③一定の却下事由に該当する土地ではない事

相続土地国庫帰属の対象とならない土地については、下記の表をご参照下さい。

相続土地国庫帰属を申請する時に必要となる費用は、審査を受ける際の「**審査手数料**」および、国に土地を引き取ってもらう際の「**負担金**」です。負担金は、宅地の場合で20万円など、少額ではありませんのでよく確認しておきましょう。

たとえば、土地上に家や物置など建物が建っていることは多く、相続土地国庫帰属制度を利用するためにはまず建物を取り壊す必要が生じます。**建物の取り壊しや廃材の処分に**

相続土地国庫帰属法 本制度を利用できない土地?! 10種!

① 建物が存在する土地 	② 担保権等負担のある土地 〇〇銀行担保権 	③ 通路その他の他人による使用が予定される土地 	④ 土壌汚染されている土地 特定有害物質 	⑤ 境界が明らかでない土地 
⑥ 崖がある土地 	⑦ 工作物・車両・樹木が地上にある土地 	⑧ 地下に除去すべき有体物がある土地 有体物 	⑨ 隣人とのトラブルを抱えている土地 	⑩ ①～⑨までに掲げる土地のほか通常管理または処分にあたり過分の費用または労力を要する土地 

※ 本制度を利用できない土地についてのイメージ図です。

は、100万円以上の費用がかかることもあります。

また、ほとんど訪れたこともないような山林の土地を相続してしまい困っているケースも少なくありませんが、「適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林」に該当すると判断されれば、制度利用を申請しても不承認となるでしょう。実際には、「何らかの問題がある土地だからこそ手放したい」と考えている人も多いと思われますが、**問題のある土地は、制度利用の要件を満たさずに、引き取ってもらえないという点に注意が必要です。**

3. 今すぐ防犯対策を！

今まで考えつかなかったような犯罪が増えて、恐怖を感じることもあります。ニュースで流れる犯罪者の素顔は「普段はおとなしくて真面目そう・無口」など、どこにでもいる人達のようにです。

子供たちが巣立って高齢者の一人暮らしも多くなっています。ご近所さんとのお付き合いも少なくなってきた、周りの少しの変化も気づかないことも多いです。高齢者の預金が銀行手続きでなかなか下ろせなくなり、現金を持っておられる方もあります。

犯罪に巻き込まれないために、自分で出来る注意や対策を考えて行きましょう！

マンションで被害の多いものといえば「空き巣」ですが、実は空き巣に狙われやすいマンションというのが存在します。**空き巣に狙われやすいマンションの特徴は以下のとおりです。**

①人通りの少ない場所

人に見られにくい環境では空き巣被害が多い傾向にあります。人通りが少ない、もしくは、入り組んだ路地に面しているなど。

②明かりの少ない場所

街頭の少ない暗くなりやすい場所は、空き巣にとって人に見つかりにくく侵入しやすいので、被害に遭う確率は高くなるでしょう。周囲の建物や塀に囲まれて、光が届きにくい場所なども狙われやすくなります。

③植木などが視界を遮ってしまう場所

マンションの場合は、専用の庭がある場合や共用部分が植栽で囲まれている物件などは注意すべきでしょう。植え込みに隠れること

ができるため、人から見えづらくなり空き巣のターゲットとなりやすいです。

④オートロックの単身者専用のマンション

オートロックの安心感からか玄関や窓の鍵をかけ忘れてしまうケースが多いようです。加えて単身者専用のマンションだと、隣人との交流も少ない傾向にあるため、異変があっても気付かれにくく、空き巣に狙われやすくなります。単身者の場合は日中に仕事や学校で外出しているケースも多く、家を留守にしている時間が長いことも狙われやすい要因の一つです。

⑤外階段がついているマンション

理由は外から部屋の出入りをチェックできるため、部屋に不在かどうかを判断しやすいからです。また、こういった外階段がついているマンションは築年数の古い物件が多いため、オートロックなどの防犯設備が整っていないケースが多くあります。ですので、誰でも玄関まで入れてしまうため、空き巣被害に遭いやすくなっています。

2. 簡単にできる防犯対策6選

ここまで空き巣に狙われやすいマンションについて解説をしてきました。理想は空き巣に狙われにくい物件に住むことですが、物件を探し、引っ越すというのはなかなかすぐにできることではありませんし、費用もかかってきます。そこで被害に遭いにくくするために、今からでもすぐにできる防犯対策6選を紹介します。

対策1：暗い時間帯は室内を点灯させる

大切なこととして、空き巣に在宅していると思われることが重要です。そのために夕方など暗い時間帯は室内の明かりをつけた状態にしておくのも良いでしょう。明るくすることで、外から見えやすくなるため、周囲に異変を知らせやすくなります。

対策2：郵便物は回収する

家のポストに郵便物が溜まっていると、不

街のあちこちで見かける防犯カメラですが、犯罪の解決には欠かせませんが、カメラがあるだけで、行動を意図して犯罪が起きます。駅近くで犯罪が起きます。たとき、警察官が聞きます。



在であることが分かってしまいます。長期間の留守の場合は郵便物が溜まりやすいので、近所の方に預かってもらうか、難しいようであれば、一時的に実家に転送しておくことで郵便物が貯まるのを防げます。

対策3：マーキングをチェックする

マーキングとは、事前に空き巣が狙っている家を下見した時に、不在状況や行動パターンなどを目印として残しておくことです。

玄関ドアや郵便受けなどにマーキングされていることもあり、一人暮らしであればSingleの頭文字である「S」などを表記したりと、様々な記号や暗号を空き巣が残すケースがあります。玄関や郵便受けなどに見慣れない記号が書かれていたら、空き巣に狙われている可能性があるため、**マーキングを消しておきましょう。**

対策4：二重ロックを行う

通常窓や玄関には鍵が一つずつついていると思います。この鍵をもう一つ足すだけで防犯性能を高められるケースが多いです。なぜかという、侵入するのに手間や時間がかかることは空き巣にとって周囲に発見されるリスクが高くなり、積極的に狙わなくなるからです。賃貸マンションの場合だと、工事の必要がない後付できる簡易的な鍵を一つ追加することがおすすめです。

対策5：防犯フィルムを貼る

防犯フィルムを貼ることで簡単に窓ガラスを割ることができなくなり、割るには大きな音を出して強打する必要が出てくるため、周囲に気付かれやすくなり、狙われにくくなります。

対策6：防犯ベルの設置

防犯ベルを設置した場合、空き巣が侵入を断念する可能性があります。犯行が行われたことが周囲に知れ渡るため、空き巣にとっては侵入のリスクが高くなるためです。

3. おすすめ防犯グッズ

①**鍵穴ロック**は、ピッキング防止です。壊されない限り、ピッキングされる心配がないので、空き巣の被害に遭いにくくなります。

②ノムラテック「のぞき見防止金具」

玄関のドアスコープは外側からの確認が来てしまうので、防犯対策を施しておくのが良いでしょう。

③AKEMI「窓断熱シート」

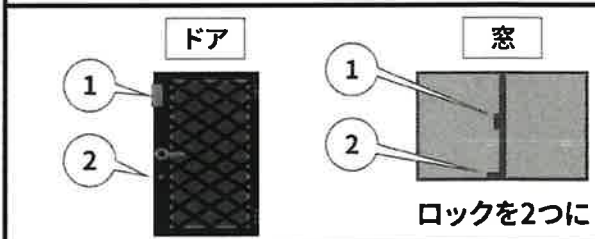
このフィルムは外からの光も取り入れつつ透明なガラスをくもりガラスに変えることができるので、カーテンを常に閉めている方でもおすすめです。

空き巣に有効な防犯対策

1 家の周辺を常に整理整頓して在宅中をアピール



2 窓や玄関ドアの鍵はワンドア・ツーロック



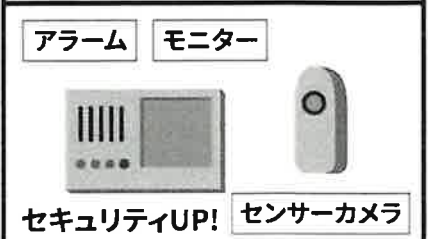
3 外出する際は洗濯物をなるべく外に干さないようにする



4 死角をつくらず監視カメラを設置する



5 ホームセキュリティ機器の導入も検討する



4. 今月のリフォーム事情！

部屋探しをしている方に物件を紹介していると、「ユニットバスは嫌です」と言われることがあります。そう言われる方は、「お風呂とトイレが一緒」のものをユニットバスだと勘違いしていることがほとんどです。

3点式ユニットバスがそれにあたり浴槽、洗面台、トイレが3点全てセットになっていることでそう呼ばれています。「ユニットバス」と言っても様々な種類があります。一方で、「システムバス」と呼ばれているものもあります。ここでは、その違いについてご説明いたします。



最近では若い人たちが湯舟につからず、シャワーだけを利用されると言われる方もおられます。3点ユニットのワンルームのお部屋は家賃が安い傾向にあります。水回りのお掃除もしやすいです。

システムバスとは工場で予め浴槽や天井、床のパーツを製造して、お家に取り付ける際に組み立てるお風呂のことをいいます。「システムバス」と「ユニットバス」というお風呂の呼び方がありますが、どちらもほとんどが同じ意味で使われていて、明確な違いはありません。

本来はユニットバスとは、システムバスと同じで工場で製造されたパーツを現場で組み立てるお風呂のことをいいますが、冒頭で紹介したように賃貸物件などでよくみるお風呂とトイレが一体になっているものを指して「ユニットバス」と呼ばれることも多く、一般的にはそのイメージが強いのではないのでしょうか。

確かに一体型のものもユニットバスですがお風呂の機能性も向上し、お風呂だけのユニットバスも増えています。一体型のイメージと区別するために使われることが多くなったのが「システムバス」という呼び方です。

そして、お風呂の種類はシステムバス（ユニットバス）が在来工法に分かれます。簡単にいうと、システムバスではないお風呂は「在来工法」です。在来工法の浴室とは、モルタルで仕上げる工法で作った浴室のことで、デザインやサイズなどこだわってお風呂をリフォームしたい方にはオススメです。

システムバスのメリットは、リフォームの工期が短いということです。工場で作られたパーツを現場で組み立てるため、一から作り上げる在来工法と比べるとリフォームにかかる期間が短く早く完成します。リフォーム中はお風呂が使えないことを考えると、工期が短いことは大きなメリットですね。

次に、お掃除、お手入れが簡単ということです。システムバスは防汚性、防水性を考えた素材が使われており、タイルや木を使ったお風呂などと比べるとお手入れが簡単です。また、各メーカーで浴槽や排水口などのお掃除がしやすい工夫もされています。また、保温性や耐久性にも優れているのが特徴で、ヒートショック対策としても有効です。

システムバスのデメリットは、あらかじめデザインが決まっているものなので自由度が低いということです。在来工法の場合は一から作るため好きなようにできますので、それが2つの大きな違いになります。

システムバスの工事ではメーカーや商品によっては既存のお風呂に使用できないものもありますので、あらかじめ確認が必要です。お風呂の交換を検討中の方は、お気軽にご相談ください。



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。