

- 今月の『トピックス』【編集】 1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
1. オンラインで法廷研修！
2. インボイス制度開始！ 4. 高齢者の異食！
3. 異常気象に備える！ 5. 今月のリフォーム事情！

9月になっても30度超え続出！

事務所も自宅もエアコンを付けっぱなしの毎日です。今年は節電の呼びかけが無かったので本当に良かったです。電気代・ガソリン代・食費の値上がりで庶民はみんな生活費がひっ迫しています。銀行金利の値上げが購入意欲に影響します。



たかし

1. オンラインで法廷研修！ 岡山 貴紀

9月になりました。残暑とは言い難いほどの暑い日が続いていますが、就学時がいる家庭では、子供の夏休みが終わってホッとしている親御さんもいることでしょう。

また、今年の夏は各地で祭りが盛大に開催され、どこも大勢の人でにぎわっていたようです。ようやくコロナ前の日常が戻ってきましたが、コロナによって様々なことが変わったのもまた事実です。

「コスモスの花言葉は「調和」「謙虚」「乙女の純真」」



その中の1つに、オンラインで受けられるようになった宅地建物取引士の法定研修があります。不動産の業務において、重要事項説明書の作成・説明をすることができる宅地建物取引士（宅建士）という国家資格がありますが、宅建士の資格は5年に1度、更新があります。

更新の際には法定研修を受ける必要があります。不動産取引で起こる様々なトラブル事例をもとに法改正での実務の変化や理解度を深め、効果測定で合格点を取らなければなりません。

私は今回で2回目の更新ですが、前回はオンラインでの法定研修というものはなく、会場まで足を運んで丸一日拘束されました。今回はオンラインを選択したことで、仕事の空き時間を使って研修を受けられたので非常に助かりました。

このように、コロナの影響によってITインフラを活用したサービスが増えたのはとても喜ばしいことです。

しかし、このオンラインでの法定研修に使われている動画に問題がありました。ということかということ、研修ではいくつかの項目ごとに、その内容の専門家が講義をしている動画を視聴します。

合計で5～6時間ほどですが、早送りやスキップはできず、動画の最中にランダムで現れるチェックボタンをクリックしなければ次の動画へ進むことができません。不正な受講を防ぐための対策がされているので、きちんと動画を見る必要があります。

この仕組み自体はいいものだと思います

お勧め物件情報！

マンション
オール洋室
駅から近い
日当たり良好



大宮指扇住宅5号棟3F
賃 料 68000円
共益費 なし
駐車場 5000円
間取り 2LDK
住 所 西区西遊馬1916-2
交 通 指扇駅 徒歩4分
クリーニング代 68000円
保証会社火災保険加入義務
【設備】都市ガス・エアコン・インターホン、追い炊き浴槽・シャワー・トイレ・温水洗浄便座・照明・クローゼット

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 0120-241-06
〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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



岡山佳代子



LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



が、気になったのは「改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項」という内容の動画で、**高齢の方が講師として話を始めた時のこと**です。

まず、どのテキストのどの部分を話すのか、何も言わずに急に講義が始まったのです。ん？と思いながらも内容を把握しようと聞き耳を立てますが、**滑舌が悪すぎて何をしゃべっているのか全く分かりません。**

講師の話し方・説明の仕方で理解の仕方が大幅に違ってきます。



言葉の言い間違いも多く、5秒に1回は言い直しています。さらに話の合間でやたらと**咳き込み、ため息**もつきます。正直な話、聞いているだけでストレスが溜まり、イライラが止まりません。

開始3分で「これをあと40分も聞かないとだめなのか」という絶望感を感じました。そんな状態のまま話半分で聞いていたらチェックポイントを見逃してしまい、また初めから見ることになってしまいました。

最終的には当然、全て見終わって効果測定も合格しました。晴れて宅建士の更新ができ、全日本不動産協会埼玉県本部に新しい宅建士証を受け取りに行つてめでたく完了、と言いたところですが、さすがにそういうわけにはいきません。

こちらとしては協会に所属している会員として会費を払っているわけで、さすがに**あの動画をその対価として許容することはできません。**浦和にある埼玉県本部へ宅建士証を受け取りに行った際に、直接クレームを入れさせてもらいました。

講義の内容は全国共通ですが、動画作成は支部ごとに行っているということでした。もしこれをきっかけに動画を取り直してもらえたら、これから更新する宅建士の方のためになるかなと思います。

「他人のふり見て我がふり直せ」ということわざもありますが、今回のことを自分の仕事に当てはめて気を付けようと思いました

2. インボイス制度開始！

10月1日より、いよいよインボイス制度が始まります。**株式会社アプローチの登録番号は T6030001014965** です。

今後は請求書や領収書にインボイス登録番号を記載させていただきます。経理処理も大幅に変わります。しばらくは戸惑うと思いますが、国が決めた事なので従うしかありません。

家主様からもインボイスについて多くの質問を頂きました。しかし、始まってからでなければ分からないことも多いので、当社ではお返事は出来かねます。参考になる資料がありましたので、ここに記載させていただきます。

貸駐車場におけるインボイス対応

不動産オーナーが貸駐車場のみ所有している場合には、インボイス登録することを勧めた方がよいのでしょうか？ それとも登録させる必要はないのでしょうか？

1. 駐車場にインボイスは必要か？

インボイス制度によって、インボイス（インボイス番号が付された請求書や領収書など）がないと消費税の計算で仕入税額控除ができないルールになります。

売上に係る消費税（預かった消費税） －
仕入に係る消費税（支払った消費税） ＝
納税（還付）

インボイス登録できるのは課税業者のみなので、オーナーが免税事業者のままでいるとインボイスが発行できません。

仕入税額控除ができないことによって、支払った消費税分を取引先（借主）が負担することになります。

しかし、これが影響するのは借主が消費税の課税事業者であり、かつ原則課税になっている方です。上記の消費税の計算をする事業者だけなのです。つまり、**借主が**

事業をしていない免税者である場合には、消費税の納税義務がありませんので、インボイスによる影響は受けません。

また、借主が課税事業者であっても、簡易課税制度を選択している場合（2年前の課税売上が5000万円以下などの要件を満たしている場合）にも、インボイスによる影響は受けません。

仕入に係る消費税を取引ごとに計算しないため、インボイスの保存が必要ないとされているからです。駐車場を借りている人はどのような人が多いでしょうか？

サラリーマンなど自分の事業をしていない方、もしくは、事業の規模が小さい（個人事業主に多い傾向にある）方であれば影響がないのです。

2. インボイスに関係ない借主から消費税分の賃料を下げると要請されるリスク

しかし、インボイスの影響がなくても、消費税分の値下げを求められるリスクはあると思います。もし不動産オーナーがインボイス登録していないことが借主にわかった場合に、借主が免税事業者であった場合でも、消費税を納めていないのであれば消費税分を徴収する必要がないと思われて、消費税分を下げしてほしいと言われる可能性があるのです。

国税庁ホームページでインボイス登録が確認できるようになっていますが、インボイス番号がなければ検索はできません。しかし、インボイス番号を欲しいと借主に言われたときに、「出せない」と回答することでインボイス登録していない免税事業者であることが発覚してしまいます。

借主がインボイスの影響を受けずインボイスとは関係なくても、消費税分だけでも値下げしてほしい借主は、貸主がインボイス登録しているかど

うかを確認するために、インボイスを要求することが考えられるのです。

インボイス制度によって、貸主が免税業者であることが露呈してしまうリスクがあるのです。この点がインボイス制度の恐ろしさです。

この場合に消費税分を下げなければならないのでしょうか。消費税法では免税業者が消費税相当額を受け取ってはならない等の規定はありません。

免税業者が消費税額を受け取ることは、インボイス制度が開始された後でも問題はありません。しかし、規定がないことを理由に消費税を下げないと伝えても、借主は納得しない可能性があります。個人的には、それでも下げなくてもよいかと考えます。

なぜならば、貸主は駐車場の整備や管理

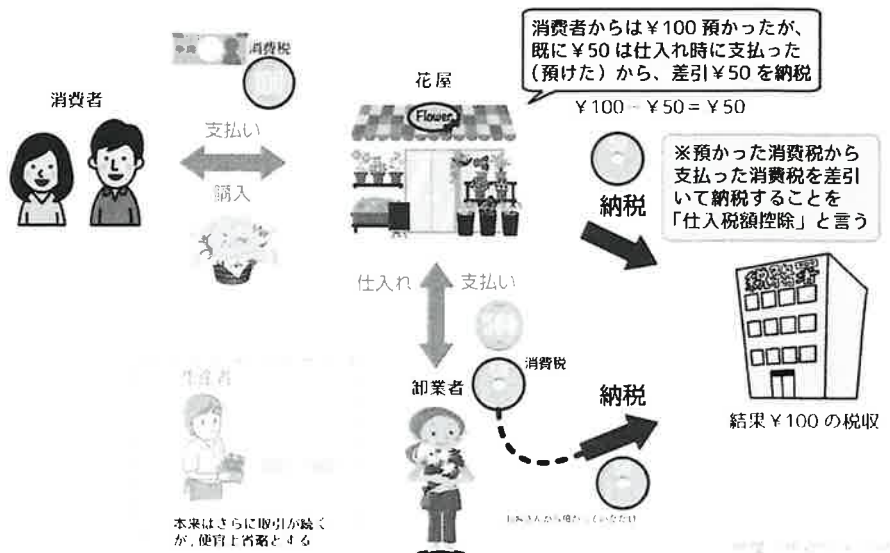
消費税の基本的なしくみ①

ex. 花屋さんで、花を¥1,100（内消費税¥100）で買った場合



消費税の基本的なしくみ②

ex. 花さんが¥550（内消費税¥50）で仕入れた花を、消費者が¥1,100（内消費税¥100）で買った場合



などに係る経費の消費税を負担しています。もし消費税を取らなければ、経費に掛かる消費税をどこにも転嫁できずに、貸主が負担することになり、その分の利益が圧迫されてしまいます。

今後消費税率が上がった場合には、経営を継続できない可能性も出てきます。だからといって丸々消費税を取るべきかどうかの議論はありますが、全く取ってはいけないこともないでしょう。

あとは借主さんとの話し合いやご自身の経営状況によって下げるべきかどうかを検討するべきでしょう。下げないと解約されて、次の募集が大変になるのであれば下げるという選択肢を取るというスタンスでも良いと思います。

(不動産フォーラム21 9月号より)

3. 異常気象に備える！

水害への事前対策・対処法！

最近のお天気は全く予想が出来ない被害を及ぼします。8月の台風は九州で発生していましたが、関東まで大雨に見舞われました。家主様も豪雨による雨漏り対策が必要となります。

屋外にある排水溝や外壁のクラックなどは **早々に手直しを！** 屋外にある排水口（バルコニーなど）や戸建ての場合は樋の清掃、視認できる範囲で外壁などのクラックや錆汁跡を見つけたら早々に手直しましょう。

河川氾濫などの水害対策については、**宅内樹及び側溝や公樹の清掃**、敷地と前面道路との高低差が敷地の方が低い場合は接道面側だけでもモルタルなどで土留めするなどが挙げられます。

目視でも確認できる亀裂等が無いかのチェックや屋上がある場合、**防水に劣化が見受けられないかをチェック**します。また、**排水枘の定期的な清掃**を行うことで、大雨時の詰まりを防止できます。

水害に備えて「ブルーシート」「土嚢」「ロープ」「ポリタンク」を準備しておきましょう。また、排水をする場所があれば、水中ポンプがあると便利です。

屋内での浸水を防ぐためにするべき対策はなんですか？

排水口からの逆流防止対策を！

洗濯機、洗面台、キッチン、トイレ、浴室などの排水口からの逆流防止対策をしましょう。排水口を塞ぐなどの対応や、トイレ・浴室などの排水口が広い場合は、水のうなどでの対策が効果的です。

所有する物件エリアのハザードマップは把握するようにしましょう。

予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、避難経路、避難場所などの情報が地図上に示されています。



**防災セットの準備はされていますか？
リュックサックに最低限必要な物を
準備しておきましょう。**

敷地の高低差を把握しておき、車や荷物を浸水から守ることを心がけましょう。また、大雨や**台風が近い時には**、スマートフォンなどで**雨雲の動きをチェック**するといいでしょう。

大雨などによって床上浸水などの被害が出ってしまった場合、大家さんがすべき入居者への適切なフォローとは？

入居者への保証を考えましょう。

床上浸水ともなれば、入居者の家財道具不良も考えられます。また、床などは全て修理が必要になると、退去してもらうことになるため、入居者に対しての保証を考える必要がでてきます。その際に、**加入している保険で対応できる場合があるので、事前に今の保証内容はしっかりと確認**しておきましょう。

上階に空き部屋があれば、仮住まいができるように被害者優先で部屋を提供するなどするといいいでしょう。また、移動に際しての手伝いや、その後の賃料の免除や減額なども検討できます。

4. 高齢者の異食！

高齢者施設に勤めている友人から「異食」について教えて頂きました。認知症には色々な症状が出ます。穏やかな人もいれば罵詈雑言の人もいますし、出方は色々です。

**「異食」って聞かれたことがありますか？
食べ物ではないものを口にする事です。**

友人は、ある日利用者が何か食べているのを見ました。**ティッシュペーパーを食べている**のです。すぐに撤収。細かくちぎってご飯の上にかけてふりかけだと言うのです。

高齢者になると、
食の判断も出来なくなる
のか、食べ物なのか
知識があれば予防
できます。



アルコール消毒液を飲む人もいれば、手洗いソープを顔に塗って化粧水だと言う人もいます。料理の本を見ていて美味しそうだと言ってちぎって食べようとする人もいます。

消毒液も手洗いソープもみんな撤収して何も置かないことにしたそうです。それでも注意しないと何するか分かりません。**便を食べる人もいます。**口の中を開けさせて入れ歯を取り、うがいができないので口腔専用ウェットティッシュで口の中をきれいに拭きとります。

こういうことが毎日ではないけれどあるそうです。家族にはいちいち報告するわけではないので穏やかに過ごしていると思っています。**介護士に必要なのは介護技術も必要ですが、観察力がいります。**何かに気づくことです。

高齢者の「異食」について調べてみました。食べ物ではないものを口に入れてしまうことを「異食」と言います。認知症の行動・心理症状（BPSD）のひとつで、特に中期以降で見られる症状です。

目につくものは何でも口に入れる可能性があります。落ちているゴミやティッシュ、植木鉢の植物や、自分の服についているボタンを口に入れたり、**時には着けているおむつを破って食べる、便を食べる**なども見られます。

中でも注意したいのはビニールや洗剤、電池やたばこといった、**生命の危険にさらされる恐れがある**ものです。**場合によっては救急車を呼ぶ等緊急の対応が必要になる**症状だということを覚えておきましょう。

五感に異常がなくても、**感じたものを正しく認識できない症状を「失認」と**言います。例えば、目で見たものが知っているものでも、「それが何であるか」という知識と結びつきません。食べ物についても同様で、見た目や味などで「食べ物である」という認識ができません。そのため、口に入れても判断できず、そのまま吐き出さずに飲み込んでしまうのです。

認知症が進むと判断力も低下しますので、その影響もあり、とりあえず口に入れてみるという行動につながると考えられています。

食事前に空腹を感じて手近なものを口に入れてしまうことがあります。**認知症の影響で満腹や空腹を感じる脳の神経が障害されている場合は、時間を問わず異食が見られます。**

BPSD全般に言えることですが、症状の出現には患者さんの精神や身体の状態が大きく関わってきます。環境の変化や体調不良など原因は様々ですが、不安やストレスを感じている場合、異食をはじめとしたBPSDの症状として現れます。

救急対応をしましょう。ティッシュや紙などでも喉に詰まらせる場合がありますし、ビニールなどは窒息の恐れがあります。また、洗剤などは無理に吐かせると食道の粘膜が傷つくことも考えられます。

タバコを飲み込んだ場合は水を飲ませると、ニコチンの吸収を促進することにもなりかねません。

このように、どんな場合でも健康を害する恐れがあるため、何かを飲み込んでしま

った時には受診し、健康状態を確認してもらいましょう。大量に飲み込んでいたり、口に入れたものが危険物だった場合は、自己判断で処理せず、救急対応が必要です。できるだけ、何をどのくらい飲み込んだか説明できるようにしておくことも大切です。

5. 今月のリフォーム事情！

最近、自宅の給湯器が原因不明の不具合を起こしており、供給先のガス会社に見てもらっても異常が見つからず対応ができないということで非常に困っています。

症状としては、お湯を使用中に急に火が落ちて水になってしまうというものです。その状態でもガスコンロは使えるのでガス自体は止まっていないのですが、再びお湯を出す場合にはその都度給湯器をリセットしなければならず大変です。

そこで、給湯器にはどのような不具合が起きるのか調べてみました。

まず、ガス給湯器の不具合として挙げられるのが「お湯が出ない」というものです。給湯器という名の通り、お湯が出なければ意味がありませんよね。単にお湯が出ないということだけではなく、もう少し詳細な状況がわかれば原因も特定できます。

●一箇所の蛇口のみお湯が出ない

蛇口（水栓）が故障していると、給湯器が壊れていなくてもお湯が出ないことがあります。給湯器は壊れていないため、他の蛇口からは通常通りお湯が出ます。一箇所のみお湯が出ない場合には、蛇口の修理または交換が必要ですので、水回りの修理業者に修理を依頼しましょう。

●家中の蛇口からお湯が出ない

ガスコンロやガスファンヒーターなど、他のガス機器が使えるかどうか確認してみてください。他の機器が使えるれば、ガスの供給に問題はないため、給湯器の不具合が疑われます。他の機器が使えない場合、ガスの供給に問題があるかもしれません。

●お湯も水も出ない

例えば、断水していると、すべての蛇口からお湯だけでなく水も出ません。計画的な断水の場合、事前に自治体からのお知らせがありますが、事故による断水は住民に

はすぐには情報が入ってこないかもしれません。自治体に問い合わせしてみてください。

また、給水バルブが閉まっていたり、給水管が凍結したりしても、お湯は出なかったり出にくくなります。給水バルブが閉まっている場合は開けるだけで解決しますが、凍結の場合は気温が上がり自然解凍するのを待ちましょう。

上記で紹介したいずれにも当てはまらないときは、給湯器の故障が考えられます。また、給湯器の設定温度を変えていないのに、熱いお湯が出たり、ぬるいお湯が出たりすることがあります。

給湯器の温度センサーが故障していると、温度を正しく測定できず設定温度を保てなくなります。またお湯の温度を調節する装置が壊れても、お湯の温度がころころ変わってしまいます。



設備関係のトラブルは生活に直結しますのでおかしいと思ったらすぐに対処しましょう。

古いタイプの給湯器は、お湯を止めた後再びお湯を使用すると「高温のお湯→冷たい水→しばらくして設定温度のお湯」という温度ムラが生じるものがあります。これは「冷水サンドイッチ現象」といい故障ではありません。

しかし、お湯が出るまでの時間が長引くようなら、一度点検してもらったほうがよいでしょう。混合水栓（お湯と水が1つの蛇口から出るタイプの水栓）でお湯の温度が安定しない場合は、蛇口の故障が疑われます。

今回は、よくある代表的な不具合の症状をご紹介しましたが、他にも異音や異臭など、気になることがあるようでしたら早めに点検を依頼したほうが良いでしょう。