



たかし

- 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. 特別措置法一部改正！
 2. 市街化調整区域の売地！
 3. 認知症による妄想！
 4. ゴルフの健康効果！
 5. 今月のリフォーム事情！

春の気配がすぐそこに！

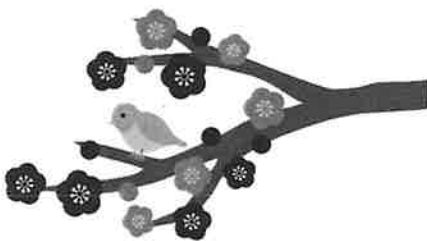
関東平野に雪が降ると、春が近いと言われます。春の花が咲いてきて不動産業界も繁忙期を迎えています。株価は高値が続いていますが、庶民の暮らしは厳しいものがあります。春とともに確定申告の季節がやってきます。

1. 退去に伴う敷金精算！

岡山 貴紀

2月になりました。寒さが厳しい時期ですが皆様体調はいかがでしょう。40歳を過ぎてからというもの、昔から続けているフットサルでは時間が経つと関節が痛むようになってきたり、筋肉疲労がなかなか取れなくなったりと、地味に年を感じるようになってきました。あまり無理をすると体調を壊しそうなので、気を付けないといけないですね。

不動産業界では繁忙期に入り、人の動きが活発になってきました。引越しシーズンでは部屋探しをする人に比例して退去する方も当然多くなりますが、借主側にとって心配なのは、やはり契約時や退去時のトラブルではないでしょうか。



花言葉
(紅梅) 優美・艶やか
(白梅) 気品・上品
(ピンク) 清らかさ

ネットで様々な情報が出回っている昨今、「契約時に払う必要のない費用」や「退去時に支払わなくていい費用」など、ぱっと目で目を引くようなタイトルをつけた動画がYouTubeやSNSなどでかなり見受けられます。そういった動画を見てみると、かなり誇張したような極端な言い方で視聴数を稼いでいるようなものもあり、見る側

がきちんと情報を精査しないといけない時代なのだな、と改めて思います。「ネットでこう言っていた」とか「ネットにこう書いてあった」という話をしてくる方が時々おられますが、きちんと説明をしたら皆さん納得されます。お客様がどのような情報をネットで拾ってくるのかを知るために、私自身が不動産系のそういった動画を積極的に見るようにしています。単純に見ていて面白い、というものもありますが。

さて、この時期になると退去に伴う敷金精算が増えるので、改めて原状回復負担についての説明をしたいと思います。貸主・借主双方にとって理解を深める必要があると思うので、退去を控えている方がおられればぜひ参考にしてください。

まず、退去時に入居者が負担しなければならない費用区分について説明します。入居者は部屋を退去する時に「原状回復」をする義務があります。「部屋の原状回復義務」というと、以下のようなイメージを持っている人が多いです。

お勧め物件情報！



市街化調整区域
売地 183坪

高齢者施設
あけぼの向い

上尾市平方領々家

価格 1836万円
土地面積 607㎡
(183.6坪)
権利 所有権
都市計画 市街化調整区域
用途地域 無指定
交通 指扇駅 3.8km
設備 公営水道・LPG・浄化槽
道路 西4m公道
現況 更地：現況渡し
用途 駐車場・資材置き場
畑、他

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

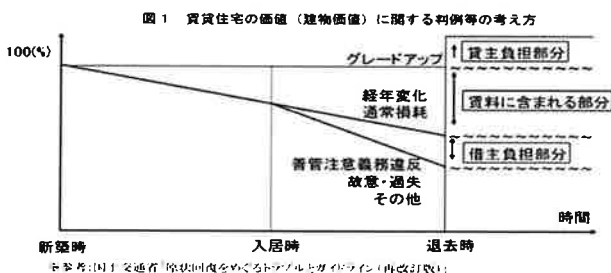
■営業時間 10～19



入居者が負う原状回復義務 = 部屋を借りた時の状態に100%戻すことですが、これは間違いなので気を付けてください。建物（部屋）は普通に使っているだけで、その価値が減少していきます。日常生活をしているだけで、壁紙は日に焼けますし、汚れや小さなキズもできるからです。

これを建物の経年劣化、自然損耗と言います。この経年劣化、自然損耗部分については大家が負担するもので、入居者が負担するものではないと裁判所の判断が下されています。そして入居者が負う原状回復義務は、入居者の不注意や故意による過失によって、部屋や家具などの設備が壊れたり傷んだりした部分の修復とされています。

「部屋を借りた時の状態に100%戻す」ということは、大家が負担すべき「自然損耗による建物価値の減少分の回復」まで含まれてしまっているため、正確ではありません。繰り返しになりますが、これについては裁判所の判例でも国土省や東京都のガイドラインでも示されています。



また、例えば煙草のヤニが原因でクロスの張替えを余儀なくされた場合には借主の過失による原状回復義務が発生しますが、その場合の費用負担割合にも注意が必要です。いくら借主の過失があったとしても、**居住年数によって負担割合が減少していく**からです。一昔前までは100%借主に負担させていたケースも多かったのですが、貸主にとっては辛い現実かもしれません。

しかし、これは敷金精算トラブルの積み重ねによって様々な判例が生まれた結果なので、これも時代の流れであり必然的なものなのだと思います。どちらかが得をしてどちらかが損をしているという話ではないのです。大事なことは、なぜそうなのかを理解し、納得できるかだと思います。そうできるようにきちんと説明をするのも、私ども仲介業者の役割と考えています。気になることや疑問点があれば、いつでもご相談ください。

2. 市街化調整区域の売地！

この度、市街化調整区域の土地の売却（現在更地）を依頼されました。

今までにも市街化調整区域の土地の売却をさせて頂きましたが、家が建てられる土地と建てられない土地があります。建てられたとしても条例で厳しい条件が付いている地域もあります。現在、市街化調整区域の土地に建物が建っているのであれば、建築出来る可能性は高いのですが、詳細はきちんと役所で調査をする必要があります。

今回の売地について調べてみました。条例により、購入した土地に家を建てられる人の条件は次の通りでした。

（１）予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

- ① 自己の居住のための住宅を所有していない者
- ② 自己の居住のための住宅を必要としていると認められる者

（２）同市内の市街化調整区域に開発許可申請日の20年前から継続して居住している者

市街化調整区域とは、都市計画法に基づき、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定められた区域です。市街化調整区域では、**開発行為や建築物の新築・増改築などに制限**がかかります。市街化調整区域と対照的な区域が市街化区域で、こちらでは市街地の整備が促進されます。

市街化調整区域の歴史は、昭和43年（1968年）に制定された新都市計画法にさかのぼります。この法律は、旧都市計画法を全面的に見直し、総合的な土地利用計画の確立、都市計画における広域性と総合性の確保、国と地方間の事務配分の合理化などを目的としていました。この法律により、都道府県や政令指定都市は、都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができるようになりました。

市街化調整区域は、農林漁業との健全な調和を図る観点などから、関係担当部局との協議のうえで定められました。市街化調整区域は、現在、国土の約10.3%を占めています。

市街化調整区域は、その後、都市計画法の改正や都市政策の変遷に伴って、一部の緩和や見直しが行われました。例えば、昭和55年（1980年）には、土地区画整理事業などにより計画的な市街地整備を行う準備が整った段階で市街化区域に編入できる区域として、特定保留区域を設けることができるようになりました。平成13年

（2001年）には、自治体によって市街化調整区域での建築要件が緩和されているところもあり、条例に則って市街化調整区域に住宅を建てているケースもあるようです。

市街化調整区域は、他の区域と違い、「買い手が購入しづらい」理由がたくさんあるため、「売却しづらい」と言われています。市街化調整区域を、買い手が購入しづらい理由として・・・

- ・新築住宅を建てられない、可能性が高い
- ・資産価値・担保価値が低いので、住宅ローンの審査がとおりづらい
- ・駅から遠いため、生活が不便
- ・下水道・都市ガスなど、ライフラインが整っていない



新築を建築する、1つの方法として、50戸連たん（開発許可）があります。開発許可 50戸連たんとは、市街化調整区域において、特定の条件を満たす場合に、自己用住宅の開発許可ができる制度です。具体的には、以下の条件が必要です。

- ・開発行為を行う土地が、市街化調整区域に指定される前から所有していること
- ・開発行為を行う者が、土地の所有者の親族（孫まで）であること
- ・開発行為を行う区域が、7haの範囲内に建築物の敷地相互の距離が50m以内で

建築物の数が50以上ある区域（連たん性）であること

また、令和4年4月1日からは、災害ハザードエリア（災害により被害が生じる危険のある区域）における開発許可が厳格化されました。災害ハザードエリアにおいては、原則として開発許可ができませんが、一定の安全性を有していると認められる場合は、例外的に開発許可ができる場合があります。

建築ができない場合は、資材置き場・駐車場・家庭菜園・太陽光発電システムとして利用できます。このような場合は売却価格が低くなります。

3. 認知症による妄想!

認知症の親と一緒に暮らしている方は多いと思います。私も母と話している途中に「何を言っているんだろう?」と疑問を感じたり失望する事も増えてきました。しかし、これらは妄想の時もあるのです。認知症について家族が理解していれば、対処方法が解ります。

★妄想の種類と対処方法を調べました。

・被害妄想・物盗られ妄想

記憶障害による記憶力低下のために、物をどこに置いたかわからなくなり、誰かに盗られたと思い込みます。周囲の人を疑うようになり、疑った相手を責め立てるようになります。一緒に探すようにし、本人が見つけられるように導いてく必要があります。

・迫害妄想

家族や周囲の人が自分の悪口を言っているなどと思い込む妄想です。耳が遠い人は、周囲の人の声が聞こえにくいため、まったく別の話をしているにもかかわらず「自分のことを悪くっている、あざけ笑っている」と感じやすい傾向にあります。少し距離を置くなどして、本人の気持ちが落ち着くようにサポートしていきましょう。

・嫉妬妄想

夫（妻）が浮気しているんじゃないか、と思い込む妄想です。訪問介護や通所介護の介護職が対象になることもあります。嫉妬妄想に至る背景には「以前は自分を頼ってくれていたのに、他の人を頼るようにな

ってしまった」といった、役割の喪失感からくる不安や寂しさなどが考えられます。

・捨てられ妄想

「自分が家族から必要のない人間だと思われている、捨てられてしまう」と思い込む妄想です。施設への入所がきっかけになることもあります。頼られている、自分には役割がある、という気持ちを持てるようなかかわりが必要です。施設入所している場合は、面会を増やすなども効果的です。



・誤認妄想

認知症の中でも特にレビー小体型認知症を患っている方に多い妄想です。

・幻の同居人

実際にはいない人が「家に入ってきた」とか「家にいる」と感じる妄想です。

・替え玉妄想

家族が偽物になってしまった、と思う妄想です。目の前にいる家族は実は別人で、本当の家族は違う場所にいる、と訴えます。視覚情報と脳の感情部分の連動に支障が出て、本来感じるはずの親しみを感じられなくなることから、本当の家族じゃない、と妄想すると考えられています。

・我が家ではない妄想

実際には自分が住んでいる家にいるのに、ここは自分の家ではない、という妄想です。見当識障害による場所の理解ができないことによって起こります。落ち着ける方向に支援していきましょう。

・テレビ妄想

テレビの場面と現実がごっちゃになってしまう妄想です。テレビをテレビであると認識できないので、出演者が目の前に実際にいる人のように感じ、テレビ画面に向かって話しかけたりします。

・鏡現象

鏡に映っている自分が、自分ではなく他人と認識する妄想です。鏡と認識できないので、映っている自分に話しかけるなどコミュニケーションを図ろうとします。重度の認知症患者に多く見られ、本当にリアル感たっぷりに話しをします。

全体的な対応方法

認知症による妄想に対しては、本人の世界を否定しないことが大切です。

本人の中では現実に行っていることであるため、否定することで「バカにされた」という怒りや、「理解されない」という悲しみ、「信じてくれない」という不信感などにより、さらに妄想が拡大したり、本人の生きる意欲の低下につながる場合があります。

ですから、本人が見ている世界に寄り添い、理解し、安心できるようなかかわりが必要となります。特に被害妄想については、認知症により自身に対する不安などが原因となっている場合が多いため、重要感を感じられるように接していきましょう。

4. ゴルフの健康効果！

私は54歳になってからゴルフを始めました。ゴルフを始めた切っ掛けはご近所さんに誘われたからです。また、地域の男性ソフトボールチームに、女性ながら参加させて頂いていましたが、ゴルフをされる方が多く、ゴルフに誘われました。

ゴルフをするには、時間を掛けて練習をしなければなりませんので、時間とお金がかかります。レッスンを受けるともっとお金がかかりますので、今まではほとんど自己流で練習でした。しかし、自己流というのは年を取って飛距離が出なくなったら厳しくなります。スコアが悪くなると、ゴルフはあまり楽しくありません。

今はレッスンを受けて、ゴルフも少し上達してきました。しかし年を取ってからは技術が身に着くのが遅いです。若い時からゴルフをしていれば、最初からレッスンプロに教えて貰っていたら、もっとゴルフの進歩が早かったでしょう。

しかし、高齢者のゴルフを見ていますと、飛距離が出なくても技術が素晴らしいので学ぶことが多いです。同じ年代の人に比べると、本当にお元気で明るくて、毎日楽しく暮らしておられます。80歳を過ぎたら、歩くだけでも大変な人が多いのに、ゴルフでクラブを振り回しても平気というのは凄いのです。しかも若い人よりずっとお上手です。

高齢者の方とゴルフをご一緒に、私も次の目標を持つことにしました。

「80歳になってもゴルフを楽しむ。技術も進歩する。ゴルフ仲間と楽しい時間を過ごす。」

定年退職後、ご夫婦でゴルフされていらっしゃる方を見かけます。奥様が理解されている方が多いですね。やはりゴルフは健康に良い、楽しみがあるという機嫌も良いから家庭円満です。



ゴルフをしている方はとてもお元気なのでその健康効果を調べてみました。ゴルフは、子供から100歳を超える超高齢者まで楽しめるスポーツです。屋外の新鮮な空気の中で、さまざまな形でプレーすることができます。ゴルファーは運動を楽しみ、ゴルフは精神的な健康も増進させることができます。さらには、ゴルフの大会で、応援する選手と一緒に歩くのも楽しいものです。

ゴルフをする人はしない人に比べて
平均で5年長生き

スポーツ医学及び科学のスカンジナビアン・ジャーナルに、スウェーデンゴルフ連盟の会員30万人（性別、年齢、社会経済的なグループを問わず）において、**死亡率が40%減少し、寿命が約5年延びた**という画期的な研究結果が発表されました。

ゴルフは様々な生活習慣病の
予防や治療に有効

ゴルフは、身体活動として、糖尿病、心臓発作、脳卒中、乳がん、大腸がん、うつ病、認知症などを含む40の主要な慢性疾患の予防と治療に役立ちます。その他の研究では、ゴルフをする人たちは、心疾患や脳卒中の危険因子であるコレステロールや

血圧が低下していることが明らかになっています。

ゴルフは中強度の身体活動に相当

ゴルフによる活動量は、国際的に有名な身体活動定量化の出版物『身体活動の概要』を含めた多くの資料で強調され、WHOやアメリカ、イギリスなどの政策立案者がゴルフを推奨しています。

人にとって適度な強度の活動とは、1分間に座っている時に比べて3～6倍のエネルギーを消費するほど迅速に体を動かすか、さらに激しく動く活動のことです。ゴルフはこれに該当し、このことに大きな意味があります。さらに、ゴルフをすることで高齢者のバランスを保つ能力と筋肉の持久力は向上し、心血管系、呼吸器系、代謝系の健康状態の改善と代謝の向上が促されます。

ゴルフは人々の社会的な交流を高め、個人の健康と自尊心を高め、心配性、うつ病、認知症のリスクを減らすことに役立ちます。また、5年以上の社会的孤立は、高齢者の最大の健康リスク要因であることが明らかにされています。ゴルフに参加することで、このような社会的な交流の不足を解消することができます。

カートを使うより歩く方が良い

ゴルフクラブを担いで歩く、または手引きカートを利用することは、ゴルフカートに乗るよりもはるかに大きなメリットがあります。

メリットがリスクを大きく上回る

ゴルフをプレーすることで怪我や病気などのリスクは伴います。しかし、その発生率は低く、7分間のウォーミングアップで軽減できます。また、ゴルフは日焼けしやすいですが、適切な日焼け止めで、それを軽減することができます。その一方、新鮮な空気と太陽光に触れることで体内のビタミンDの生成に役立ちます。

ゴルフ観戦では、観客が緑の中で長い時間を過ごし、友人や家族と交流します。このことが、精神的な健康や心理的な安定を取り戻す為に有効であるということが示唆されています。ゴルフをされない方も、プロゴルファーの試合を観戦する事が出来ます。仕事を休めれば、私もプロの試合観戦をしたいと考えています。

5. 今月のリフォーム事情！

近年犬を屋内で飼うご家庭が多くなるに伴い、床の素材が原因で腰を悪くしている犬が増えてきているようです。特に、日本の家屋で頻繁に使われているフローリングは、すべりやすい素材のため、犬が足腰を悪くする大きな原因となっています。

そこで今回は、犬がすべりにくい床材3種類をご紹介します。

1つ目はタイルです。犬の腰痛や関節症などは日本で多いという特徴があり、その原因の1つとしてフローリングが挙げられます。逆に欧米は犬をたくさん飼っているにも関わらず、腰痛や関節症にかかる犬が少ないという特徴があります。なぜ日本と欧米の間には違いが発生してしまうのでしょうか。

それは、欧米の床の素材がフローリングではなく、タイルで作られていることが多いからだといわれています。タイルは粘土などを使った素材で、とても固いですが、表明はザラザラとしていて、犬の足がしっかりとグリップするのですべりにくくなっています。また、耐久性が非常に高いため、犬が走り回っても傷みは少ないです。

そして2つ目はクッションフロアです。クッションフロアは、その名の通りクッションのように柔らかく、床に座ってもすぐにおしりや腰が痛くなるということはありません。衝撃を吸収する能力は非常に高く、また足も踏ん張りやすいのですべりにくい床材としても優秀です。また、水や汚れにも強く、水拭きすることで簡単に汚れを取る事ができるので、メンテナンスも簡単といえます。



かわいいうんちゃんか
床ですべって怪我した
り、床を傷つけたら
大変です！

クッションフロアは医療用の施設で使われていることが多く、体への負担が少ない素材です。クッションのようにふわふわとやさしい感触で、犬だけでなく、人間にとってもとても優しい床素材で、チークや

オークのフローリング調のものや、モザイクタイル調のものが人気です。

最後に、犬がすべりにくい床材として最もオススメしたいのが、タイルカーペットです。ペットが足腰を痛める原因としては、上手くグリップできずすべりやすいということがあげられます。カーペットは表面がポリプロピレンやナイロンの起毛で覆われているため、衝撃を吸収してペットが上手くグリップすることができますし、耐久性の高い素材なので長期間安心して使うことができます。

ワンちゃんの足に優しい
素材の床を選びましょう



さらにタイルカーペットの一番の魅力は、汚れた箇所だけを洗うことができるという点です。一般的なカーペットとは異なり、一定の長さでカットされた四角形のカーペットを組み合わせているので、一部分だけを剥がし、汚れている部分だけを洗うことができます。

今回ご紹介した床材を使うことで、愛犬の足腰への負担を大きく軽減することができます。家の中で走りやすいように廊下や室内の一部、または足をすべりやすい階段などに設置することで、ワンちゃんにやさしい家に変身させることができます。

ペットは大切な家族です。
安心して眠っている姿は
天使ですね。



工事のお見積りは無料です。
お気軽にご相談下さい。