



違法賭博問題！

ドジャース・大谷の専属通訳だった水原一平さんの違法賭博問題で、世界中が大騒ぎしました。お金で追いつめられる人はウソをつきます。金額の大小にかかわらず、賭博や借金は家族を悲しませ本人の人生を狂わせます。怖いですね！

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. 災害防災対策！
 2. 困った騒音トラブル！
 3. 家主様の確定申告！
 4. 施設入所のタイミング！
 5. 今月のリフォーム事情！

1. 災害防災対策！

岡山 貴紀

4月になりました。今年の桜はいつもより少し遅めの開花でしたが、皆さんお花見はされましたか？ 満開の桜を見ていると、不思議な高揚感がありますよね。これは、日本人ならではの理由が2つあるそうです。

今年のさくらは
4月に咲きました



1つ目の理由は、桜は春の到来を象徴する花であること。四季がはっきりしている日本では、寒さが厳しい「冬」が終わり、年度が変わって様々な物事が新たなスタートを迎える「春」は心躍る季節です。桜が満開になると、そんな「心躍る季節」の訪れを実感できることが、日本人が桜を好きな理由の1つなのだそうです。

2つ目の理由は、「儂く美しい花」であること。何ヶ月も前から桜が満開になる時期を心待ちにしていたにも関わらず、長くても2週間程度で桜は散ってしまいます。昔から日本人は「生命の儂さ」に美学を感じており、満開の桜の美しさが短期間で散って終わる「儂い花」であることも、桜が好きな理由のひとつだと考えられているのだとか。なるほど、そう言われるとこの

不思議な高揚感に納得できる気がしますよね。

さて、話は変わりますが、今年は新年早々に大きな地震が能登地方で起こり、甚大な被害が出ました。いまだに多くの被災者をご苦労されていることと思います。地震などの災害が発生した場合、賃貸住宅に住んでいる方の契約はどうになってしまうのか、万が一に備えて知っておくことも大切です。賃貸住宅における地震対策も含めてご説明します。

地震などの災害に備えてやっておきたいことはいろいろありますが、賃貸マンション、アパートなどに居住している人限定で考えると、いくつかに絞られてきます。

まずひとつは住戸内のモノの転倒防止策。賃貸住宅では一般の住宅に比べると作りつけの収納が少ない住戸もあり、家具を固定することで壁、天井に傷がつくのではないかという懸念を抱く人もいます。そのため、家具が転倒しやすい状態になっている可能性があります。家具の転倒が住んでいる人

お勧め物件情報！

駅近・南向き
マンション！

大宮指扇住宅2号棟3F
住所 西区西遊馬1916
価格 350万円
管理費等 12,000円
有面積 51.51㎡
ルコニ 9.19㎡
造 鉄筋コンクリート造5F
年月 昭和46年11月
通 指扇駅 徒歩4分
理形態 自主管理
備 都市ガス・本下水
追い焚き浴槽・チャイム
洗浄暖房便座・照明器具
湯沸かし器

リフォームの
ご相談承り中
間取り変更
設備交換など



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

〒931-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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



岡山佳代子



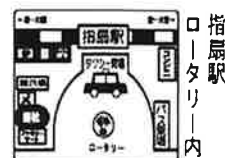
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

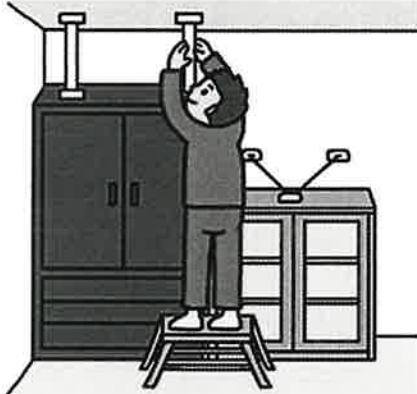
■営業時間 10～19



の命に危険を及ぼす可能性があるのは周知の事実です。そこで、住戸内では**倒れると危険な家具、家電などを固定することで、危険が及ばないようにする必要があります**。固定することについては「原状回復時に不利になるのではないかと不安な場合には、**管理会社に確認を取って行った方が良いでしょう**。

最近は壁に穴を開けずに**家具などを固定できる耐震グッズ**なども出てきており、価格も手頃です。**家具の転倒防止は室内を傷つけないためにも役立ちます**。大きな災害に至らぬ場合でも揺れでモノが落ちたり、倒れたりすることはあり得ますが、固定されていればそうした危険を減らせるでしょう。

ホームセンターで家具を固定する耐震グッズを用意しましょう。被害を最小限にしましょう。



居住者の情報についての更新も忘れないようにしなければなりません。賃貸住宅を契約する時には**契約書などに居住者の連絡先を記載**します。これは自然災害なども含め、**不測の事態があった際など必要な時に管理会社から居住者に連絡をすることがあるためです**。

管理会社は災害発生後、必要に応じて電話などの通信手段で**建物オーナー、入居者の安否確認を行います**。ところが、連絡先情報が更新されていないために連絡がつかないとなると、安否確認ができず、その後の連絡も遅れることになります。住み続けられるのか、家賃をどうするのかなどがいつまでも分からず、ご本人もやきもきすることになりかねません。

最近は個人情報理由に居住者名簿などへの記載を嫌がる方もいらっしゃいますが、**管理会社、分譲賃貸の場合の管理組合への情報提供は自分の身を守ることに繋がります**。一人暮らしで身寄りが近くにいない場合でも、情報さえきちんと伝えてあれば管理会社が安否確認してくれると思えば情報提供の意味が理解できるかと思います。

もしも被災してしまった場合、住宅については現地確認ができるようになった時点で管理会社が現地の状況を確認するようにしていることが多いですが、その時点で**全壊、半壊など明らかに住み続けるには無理があるような状況が誰の目にも明らかな場合には賃貸借契約は当然、終了します**。

これについては民法、借地借家法は「地震のような防ぎようのない自然災害が発生し、それによって建物が滅失した場合には契約は終了し、効力を失う」としています。賃貸借契約でも同様の条文が入っていることが多く、それについては**違約金、損害金などは双方ともに発生しないことになっています**。

過去の震災時にはこのような場合に「地震発生日からの賃料等を全額返還、預り金である敷金も全額入居者に返還した」という不動産会社の声があり、こうした対応が基本と考えられます。そこまで損傷はしていない場合は状況によって対応等が異なってくるので以下、状況を整理しながら「**～多角的視点で学ぶ～防災マニュアル**」に掲載されている過去の事例を参考にしていきます。

被害はあったものの、修繕等で住居として使用することが可能だった場合には賃貸借契約はそのまま継続となるのが一般的です。ただ、物件の使用は可能だったものの、**外壁、内廊下などの損壊があり、応急危険度判定で「危険」と判定されていたため、地震被害発生日から1カ月の賃料を免除した**という例があります。

同様に危険判定されたものの、その後の修繕等で使用可能になった住宅で、それでも不安だと退去を申し出た入居者に対しては退去までの**賃料等、違約金等**（多くの契約では退去予告は1カ月前などにすることになっており、即座に退去したい場合でも予告から1カ月分の家賃支払いが必要になっていますが、地震が理由の場合にはその点を問わないとするという意味）については**免除、敷金等の預り金についても全額を返金した**という例があります。

一方で修繕によって使用は可能だったものの、**入居継続状態での修繕が困難だったため、退去を求めた例**もあります。その

ケースでは震災当日に遡って契約解除を入居者に申し入れ、受領している**地震発生当日からの賃料等全額、預り金である敷金等の全額を返還**。同物件は竣工後まもなくで入居期間も短かったことから、建物所有者の申し出で入居時の礼金も返還されました。

修繕中に他の部屋に移動する必要があった入居者に対しては家賃の減額をしたという例もあります。契約は継続してもしばらくは修繕その他によって室内、設備が使えないなどの場合には**家賃減額の提案**も考えられます。

事例をいくつか紹介しましたが、これらについては法的に決まったルールがあるわけではありません。特に住める状況でも退去するという例では通常の退去という判断をするケースも想定できます。事例は参考であり、絶対ではないのです。

災害が発生した場合、賃貸物件の居住者だけではなく、管理会社の社員も同じ被災者となっている可能性があります。**一番大事なことは、「お互い様」の気持ちで復興に向けて力を合わせる**ことなのです。

2. 困った騒音トラブル！

アパートの上下で騒音問題が発生しました。2階に住む男性が床をガンガン叩くと言うのです。長い時間ガンガン叩かれると、しかも嫌がらせと解るような叩き方だと精神的な負担が大きくなります。

2階の男性に連絡をして、状況をお聞きしました。「1人で住んでいますが、**階下の住人は二人で話し声がする・ベランダで煙草を吸って煙が上がって来る**」というものでした。



なぜ管理会社に連絡をしてこなかったのか、注意をしました。**階下の住人の方には声を小さくするように、タバコは他の場所**

で吸うように伝えました。しかし、しばらくして又2階の人が床を叩いていると言うのです。証拠が無いとこちらも注意出来ないでスマホで音を録音して貰い、それをlineで送って頂きました。

確かに凄い音が継続して聞こえます。2階の人に話しますと「**改善されていないから音を出した**」という返事でしたが、なぜ管理会社に連絡してこないのか、こちらから注意すると言っているのではないかと厳しく言いました。**音は階下だけではなく他の住民の方にも聞こえています。**

2階の人には「**音の騒音でどんなトラブルに発展するのか、どのような事件が起こり、裁判迄発展したのかを書いた文章**」を届けました。階下の住人にも注意をし、音が聞こえたらすぐに録音してlineで送るように伝えました。

トラブルは現場を押さえなければ解決出来ません。今までに騒音問題で警察を呼んだり、どちらかが退去する事になったケースもあります。共同生活は他の人たちへの配慮が必要です。

以下、参考になる事を記載しました。

騒音の種類や基準について

- 話し声（大声） 88～99デシベル
非常にうるさい部類にはいります
- テレビ 57～72デシベル
場合によっては気になる程度
- 話し声（日常） 50～61デシベル
場合によっては気になる程度

日常生活でストレスなく過ごすためには、50デシベル以下の環境が望ましいです。

★注意事項として、足音やドアの開閉音

乱暴にドアの開け閉めをしない、家の中で跳んだりはねたりしない

洗濯機や掃除機の音

トラブルを避けるためには、使用する時間帯に配慮することも必要

テレビや楽器の音

時間帯に気をつけることが肝心ですが、音量に気をつけたり、夜間などの場合は、イヤホンやヘッドホンを使用したほうが良い場合もある

階下への足音対策としては、厚みのあるカーペットやマットを敷いたり、歩き方に注意することで、階下へ伝わる音を抑えることができます。ドアの開閉音などについても、開閉の際に注意することに加え、ドアクローザーや隙間テープなどの緩衝材を使いましょう。

起こってしまったトラブルを 解決するには？

また入居後に騒音トラブルにあってしまったら、いきなり直接交渉や手紙、警察を呼ぶなどをせずに、**賃貸で管理会社が入っている物件なら管理会社、大家さんが自分で管理している物件なら大家さんに、分譲なら理事会を通じてコンタクトする**ほうが得策のようです。

最終的には人と人の間のことなので、**一番の解決法は人間関係を良くすること**なのです。

ご挨拶をしていけば、人間関係を良く出来ます。知らず知らずのうちにトラブルの元です。



3. 家主様の確定申告！

家主様から「今まで家賃収入の申告をしていませんでした。どうすれば良いですか？」とご連絡を頂きました。

過去にも「やまとくん便り」で何度かお知らせしたのですが、**家賃収入は税務署に申告して納税する義務**があります。今まで一度も確定申告をされた事が無いと言われていましたので、**過去5年にさかのぼって確定申告する必要がある事**をお知らせしました。それ以前の事は、**税務署の指示**に従って下さい。

家賃収入が年間20万円以上となる場合は確定申告が必要です。経費の対象となるものとならないものを正しく理解・計上し、確定申告することで節税につながります。

家賃収入の所得区分は「不動産所得」にあたります。不動産所得の金額が年間で20万円以上であれば確定申告が必要です。

所得とは、収入から経費を差し引いた金額を指します。税法上、所得は10種類に分けられています。

入居時の礼金や、契約更新時の更新料がある場合はその分も家賃収入に含まれます。不動産所得が年間20万円以下の場合は確定申告は不要ですが、確定申告を行うことでメリットとなることもあります。

家賃収入には所得税と住民税が課せられます。オフィスや店舗の家賃など、事業用の家賃収入が1,000万円以上となる場合には消費税も課せられます。

家賃収入にかかる費用のうち、**維持管理費は経費**となります。維持管理費とは施設の修繕費や定期点検にかかる費用を指します。維持管理費の費用は、次のとおりです。

- ・建物管理会社への業務委託費や賃貸管理代行手数料
- ・清掃や点検のための費用
- ・退去後の原状回復費
- ・経年劣化による設備の入れ替え

家賃収入を得るうえで支払う保険料は経費として計上可能です。1年ごとに支払っている場合は、保険料全額を経費計上できます。まとめて数年分を支払う場合は、1年分の保険料として経費計上します。

賃貸経営に関わらない私生活に発生した交通費・通信費・自宅の修繕費などは事業とは関係がないため、経費として扱うことができません。



家主様が賃貸している物件の借主様も税務署に家賃の支払いを報告します。**不動産会社は家主様から受け取る報酬額その他、家主様のお名前や住所も記載して申告**しています。家主様の通帳の入出金状況も調査される可能性が無いとは言えません。

もし、一度も家賃収入の確定申告をされておられなければ、今すぐ税務署に申告して下さい。確定申告をしなければならない

人が確定申告をしなかった場合には、通常納めるべき税金に加えて、加算税等のペナルティも課税されてしまいます。

4. 施設入所のタイミング！

今月で92歳になる母ですが、時間が判らなくなり生活に支障が出て来るが増えました。自分で食事をしますが、食べるのが早くて飲み込んでいます。デイサービスの介護士さんからもノートに注意書きが書かれています。

1人でお風呂に入りますが、きれいに身体や頭を洗っているのかは不明です。何しろ入浴時間が短いので。でも私が洗う事は拒否します。トイレも自分で行きますが、紙パンツを汚していたり、トイレの便器を便で汚している事も多いです。

時間の感覚が判らなくなり、真夜中に何度も朝と間違えて起きてくると、こちらは目が覚めて眠れなくなります。それが続くといけな気な思ひながら感情的になつてつい怒ってしまいます。

時間が判らなくなると、本人より家族が大変です。叱ると認知症が進みます。



長く介護をしている方から見ると、まだ些細な事だと思ひますが、徐々に自分で出来る事が減っていく母親を見ていると、いつ施設に入所させようかと考える時があります。参考にあちこちのサイトを見ている。母の場合はまだ施設に入所するほどでもないのですが、将来の事も考えて検討しています。

介護施設入居のタイミングは？

- ・介護者が側にいない状態では危険を感じるとき
- ・認知症の症状の進行によって、在宅介護を続けることに不安を感じたとき
- ・介護者への介護の負担が重くなり、疲れが回復しないとき
- ・介護者が身体介護の負担から腰を痛めたとき

- ・介護者に気持ちの余裕がなくなり、イライラすることや不安になることが増えたとき

こういった段階で介護施設への入居を進めなければ、介護者が「四六時中、介護のことばかり考えている」「先が見えず、生きているのがつらい」といった状況に追い込まれてしまうことが危惧されます。

親本人が「介護は家族がすべき」という価値観を持ち続けている場合、家族ではなく、施設で他人からの介護を受けることに対して、「家族から見捨てられた」という被害者意識を持ってしまいがちです。また、施設の入居を勧められることに対して、「邪魔者扱いされている」と感じる人もいます。施設への入居は、家族としての義務を放棄することだと受け取り、自分への愛情不足だと感じるため、そういった不安感からも入居を拒むのです。

施設への入居には、見知らぬ人と付き合いをしなければならないという不安感も生じます。そのため、「住み慣れた自宅で環境を変えずに暮らしたい」と考えるのはよくある感情です。家への愛着の強さから、環境を変えることを拒絶するケースもあります。

自宅で家族から介護を受けている人の中には、自分が介護されることを受け入れられず、「家族が勝手にやっている」と捉えることで、自尊心を保っているケースも少なからずあります。「介護施設は介護が必要な人が入るところであり、自分には関係ない場所」と考えているため、施設への入居は受け入れられないのです。

親に理解してもらうには、次の3つのポイントがあります。

- ・家族みんなの意見を再確認
- ・親としっかり話し合う
- ・感情的にならない

親本人が「施設に入ることは、家族に見捨てられることだ」と感じている場合は、本人の生活を心配しているため施設入居を考えていること、施設へ入居することによって手厚いケアが受けられることをしっかりと説明します。施設へ入居した後は、できる限り面会に行くことを伝えるなど、

家族の愛情が感じられるように接しましょう。

在宅介護の限界を感じて、親の介護施設への入居を考えることは、決して罪悪感を持つようなことではありません。むしろ、介護をする家族が精神的にも肉体的にも追い詰められる前の段階で、早めに施設への入居を検討することが望ましいです。

5. 今月のリフォーム事情！

最近床のリフォームで使われることが増えてきたクッションフロアですが、キッチンなど水廻りとの相性がピッタリです。そこで、クッションフロアの特徴や耐久性についてご紹介します。

クッションフロアには弾力性があり、長時間立っていても、足腰への負担が少なく疲れにくいです。フローリングにはない要素です。また、硬い床材の場合、冬場はスリッパを履くなどして、足の冷えを防ぎますがクッションフロアは、ひんやり冷たい感じも少ないので暖かいのも女性には喜ばれます。

そしてキッチンの床は、家の中でも水が落ちる割合がもっとも多い場所です。それに関わらず、ごはんの準備に忙しく、すぐに床をふいたりできず、「水滴くらいなら、後で拭こう」と思ってしまいます。そんな時でもクッションフロアなら大丈夫。短時間なら、クッションフロアの耐水性が床を守ります。

クッションフロアは耐水性があり、女性に人気です。



忙しい夕食時など、床の水滴を気にせずに調理できます。また、小さいお子さまをキッチンの隣に立たせて、お手伝いをしてもらうと良いでしょう。多少の水こぼれは大目に見て、後で一気に拭きましょう。

次にリビングとの相性ですが、カウンターキッチンのようにキッチンとリビング

が一体になっている場合、キッチンだけにクッションフロアを採用するとリビングの「フローリング」とキッチンの「クッションフロア」の境目が気になってしまうことがあります。すべて統一したい方には向きませんが、木目デザインのクッションフロアを選べば、リビングとの境目が気にならなくなります。

また、クッションフロアは柔らかい素材のため、硬いものを落としたり、強くこすったりするとキズがついて、そこから汚れが入り込むので注意しましょう。キャスター付きのワゴンに重いものを長時間置いておくのも避けましょう。



一見、フローリングかクッションフロアかの見分けがつかないのがクッションフロアの良い所です

クッションフロアの豊富なデザイン性を活かせば、カフェ風のキッチンや高級感のある大理石調のキッチン空間を作ることができます。クッションフロアをキッチンの床に使う際のデメリットになるリビングと相性も、フローリング調のデザインやおしゃれなブラウンカラーを選ぶことでリビングとキッチンの境目が気にならなくなります。

汚れやすいキッチンの床は、クッションフロアにすると張替え時の負担も少ないのもメリットと言えるでしょう。キッチンの床のサイズは、それほど広くないため、リフォームを検討する場合は、試しにクッションフロアにかえてみてはいかがでしょうかでしょう。

お手頃な価格なので気分転換にいろいろなデザインを試してみよう



工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。