



たかし

今月の『トピックス』【編集】

1. 大学無償化制度！
2. 外国人のお客様増加！
3. マンションの理事会トラブル！
4. 終活で不動産の処分！
5. 今月のリフォーム事情！

あっちもこっちも不安だらけ！

ニュースで見るウクライナでの戦争は見るに堪えません。日本では政治家のセクハラや裏金問題で、若年層ほど高い「政治家・国会に対する不信感」。物価高や高齢者の医療費負担が多くなるなど不安な事が多い時代になりました。

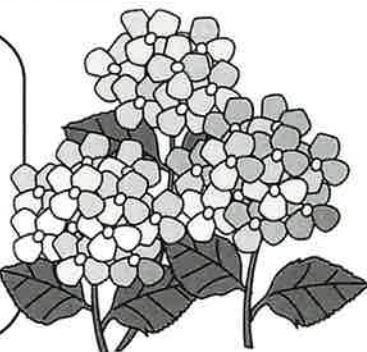
1. 大学無償化制度！

岡山 貴紀

5月になりました。先月は、まだ春だというのに夏があったかと思えば非常に寒い日もあり、体調管理が難しい月でしたね。

我が家の二男はこの春から高校3年生になり、大学受験本番に向けて大事な年を迎えました。つい先日、前から目指していた学科に疑問を持つようになり、ここにきて志望大学を変えるかもしれないということ日々悩んでいるようです。

アジサイの花言葉
青・青紫・冷淡、無情、浮気、知的、神秘的、辛抱強い愛
白・寛容、一途な愛情、ピンク・元氣な女性、強い愛情
緑・ひたむきな愛



悩みと言えば、親にとっては大学にかかる費用の問題がのしかかってきます。来年は2人の大学生を抱えることになるため、物価上昇に苦しめられている中で非常に頭を抱えています。しかし、ニュースでもよく取り上げられているように、大学費用の無償化が来年からスタートします。

いったいどこまでが対象なのか、現時点で分かっていることをまとめてみます。近い世代のお子さんがいらっしゃる方は、参考にいただければと思います。

2025年の大学無償化制度は、子ども3人以上を扶養する多子世帯が対象です。たとえば3人きょうだいの子どもの全員が対象の大学や専門学校などに在籍していれば、3人とも支援の対象となります。

ただし、あくまで「3人以上を扶養している」のが条件であり、第1子が大学等を卒業し扶養から外れてしまうと制度が適用されません。2025年の大学無償化制度の支援金額は、現行の大学無償化制度における「授業料等減免」の枠と同じです。ただし今回の制度には所得制限がないため、保護者の年収・所得にかかわらず同じ金額の支援が受けられます。

注意点としては3つあり、①対象校以外への進学では制度を利用できない、②「子どもが3人以上同時に扶養されている」のが条件、③現行の大学無償化制度にある「給付型奨学金」はない、というものがあります。

2020年から始まっている制度と同様に、2025年からスタートする大学無償化制度

お勧め物件情報！

駅近・南向き
マンション！

西遊馬団地2号棟3F
住所 西区西遊馬1813
価格 400万円
管理費等 16,000円
専有面積 54.37㎡
バルコニー 9.03㎡
構造 鉄筋コンクリート造5F
築年月 昭和55年8月
交通 指扇駅 徒歩6分
管理形態 一部委託管理
設備 都市ガス・本下水
給湯器・チャイム
備考 2023年1月に
外壁塗装完了

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 0120-241-067
〒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

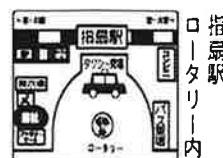


LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



も対象校以外への進学では利用できない予定です。文部科学省の特設ページで対象校一覧のPDF・エクセルファイルが配布されているため、希望の進学先が対象かどうか確認しましょう。通えそうな対象校を見つけて、その学校への入学を目標に準備を進めるのも良いでしょう。繰り返しになりますが**対象校以外では支援を受けられないため、必ずご自分で対象かどうか確認してください。**

2025年からの大学無償化制度は、3人以上の子どもを育てる多子世帯を支援する制度です。ただし「子どもが3人以上同時に扶養されている」のが絶対条件となっており、第1子が大学等を卒業し扶養から外れてしまうと制度が適用されません。

つまり、**3人以上の子どもがいるからといって「全員がタダで大学に入れる」わけではない**点は頭に入れておきましょう。また3人きょうだいで第1子のみ歳が大きく離れている場合も、第2子・第3子は支援の対象とならない可能性が高いため注意してください。



2025年からの大学無償化制度は、
こども3人以上を扶養しているのが条件

大学無償化制度の対象外となる子ども2人以下の世帯については、引き続き現行の大学無償化制度を利用できる予定です。現行の大学無償化制度は、住民税非課税世帯およびそれに準ずる所得の世帯が対象となっています。

以上のように、無償化の対象となるかどうか、対象にならなかった場合にはどのような制度があるのか、ここでは書ききれないほどいろいろな要件がありますが、**賃金がなかなか上がらない中での物価上昇で苦しい中、「知る」ということが家族を守ることに繋がります。**

お子さんが通う学校に相談してみたり、ネットで調べたり、知るツールはいくら

でもあります。どこの家庭も大変だとは思いますが、未来ある子供たちのために親として道を広げてあげたいものです。

2. 外国人のお客様増加

この所、外国人のお客様が増えました。指扇駅前もいろいろな国の方を見かけますが、**一番多いのはマンションを購入希望の中国人の方です。**

中国人のお客様は過去に何度かトラブルの経験がありますので、契約まで進むときは注意するようにしています。**投資用にマンションの購入される方が多いですが、管理組合からよくクレームが入りますのでご自分で住む以外は中国人の方にはあまり購入を進めないようにしています。**

日本に來られて短い期間でも日本語を上手に話している方もおられますが、今回のお客様は長く日本に住んでいる割には**日本語がたどたどしく、説明するにも身振り手振りをしていました。良い方法を思い付き、ネットで日本語を中国語に変換してから会社のlineで送る事**にしました。

海外で生活するのは大変だと思いますが、中国人の方は「中国に帰りたくない」と話しています。外国人のなかには、「**母国より暮らしやすい**」という理由で日本に住む人もいます。日本は銃や刃物の所持が法律で禁止されているため、日常生活で危険な目に合うことは海外と比べると少ないです。

また、日本は政治や情勢が安定しているため、テロが起こる確率も非常に少ない国です。**安全に家族と暮らし子育てをしたいという理由で、日本に移住する外国人は少なくありません。**



外国の方が日本に住むなら、早く日本語を話せるように勉強しましょう！

安全面だけでなく、**福利厚生や福祉サービスが整っているため日本での暮らしを選んだ外国人も多い**ようです。日本人からすると当たり前の制度のように感じられますが、海外には福利厚生や福祉に関する制度がほとんど機能していない国も存在します。

日本に住む外国人が増加した理由は

- ・外国人労働者を受け入れる制度が創設されたから
- ・外国人留学生の受け入れを進めているから
- ・海外と繋がりを持つ企業が増えたから
- ・日本社会全体の国際化が進んでいるから

外国人の流入により、**少子化による人口減少を一定程度緩和している**ことも報告されています。**外国人の流入によるメリット**はいくつかあります。

- (1) 日本の少子高齢化により、若い労働力の確保が難しい状況です。**外国人労働者の受け入れは、人手不足を解消するための大きなメリット**となります。
- (2) 外国人労働者を受け入れることで、人材の確保にかかる採用コストを削減できる可能性があります。

デメリット:

- (1) 社会保障負担の増加:医療保険や介護保険、生活保護などの**社会保険制度に負担**がかかります。
- (2) 治安の懸念:外国人の増加により、**治安の悪化が問題視**されています。
- (3) 文化的摩擦:異なる文化や習慣を持つ外国人との共存により、**文化的な摩擦が生じる可能性**があります。

日本の不動産を外国人に乗っ取られない範囲で、人口減少を食い止められるといいですね。電話で中国人の営業の方から電話を受けると、なぜだか避けてしまいます。意思疎通が難しい気がします。**外国人の受け入れは、政府による適切な政策と私たちの生活のバランスを取りながら進める必要がある**と思います。

3. マンションの理事会におけるトラブル!

分譲マンションの専門委員会の委員をしています。何を取り決めるのも難しい事が多いと改めて感じてきました。**人の数だけ考え方があります**。正しいと思って言った言葉でも、人によっては間違っている・

自分の考え方と違うと考える人もいます。正しいかどうかは別にして、自分の考えに異議申し立てをする人に反発をする人もいます。そうになると、プライドが高くなり皆さんとの意見交換が出来なくなります。

マンションの理事会におけるトラブルは、「**理事間のトラブル**」と「**住民のトラブル**」の2種類に大きく分けられます。

理事間のトラブルとして

区分マンションを購入した場合、管理組合に必ず参加しなければならないことが「区分所有法」により定められています。管理組合の理事は、定例会で管理の方向性について議論しなければならないため、**プライベートの時間を拘束される**こともある役割です。

そのため、「**理事になることを拒否する**」、「**定例会に参加しない**」などのトラブルに発展するケースもあります。また、**管理の方向性について理事同士で意見が対立した結果、トラブルになってしまう**こともあるでしょう。このように、理事会に後ろ向きの方や、自分の意見を強く主張する方により、理事同士のトラブルが起こるケースがあります。

理事になる時、時には話し合いをする時、時には意見が食い違う時もあります



住民のトラブル

住民同士のトラブルを解決することも理事会の業務です。マンションの住民には年齢や価値観などが異なる人が居住しているため、**意見が対立したり、クレームが発生したりする可能性**があります。例えば、共有スペースの使い方や騒音問題、ペットの飼育に関する問題などです。

このようなトラブルは理事会の議題として挙げられ、規約に則った対応をしたり、適宜ルール of 改正や追加を行ったりして解決する必要があります。トラブルを大きくしないように、**それぞれの言い分を尊重して冷静に対応することが重要**です。以上の

ように、理事会が対応する住民のトラブルは、マンションの共同生活に起因して発生します。

理事会に参加すると定例会の参加や行事の準備などの負担が発生するため、「**理事に立候補する人がいない**」というトラブルが起こりがちです。住民の高年齢化が影響している場合は仕方ありませんが、立候補する人がいないからといって、同じ人ばかりが理事をしていては、不公平になりさらに大きなトラブルに発展しかねません。

マンション理事会役員不足



理事間の仲が悪い

理事会にはさまざまな人間が関わるため、なかには**仲が悪い理事同士によるトラブル**が起こることがあります。理事長や副理事長の仲裁により解決する場合もありますが、議論が過熱し収拾がつかない場合、なんらかの解決策を講じなければなりません。

役割を果たさない理事がいる

理事になったにも関わらず、課題に対してなにも行動しないというトラブルの事例もあります。例えば、「定例会にまったく参加しない」「割り振られた仕事をやってこない」などです。最悪の場合は解任の手段をとることになりますが、役割を果たさない原因をヒアリングし、解決策を検討することも大切です。

マンションの住民のトラブル・クレーム 住環境に対する不満

マンションで多いトラブル・クレームには「騒音」「ペットの飼育」「違法駐車」などがあり理不尽な要求・クレームなどもあります。適切な要求・クレームであれば問題ありませんが、なかには**理不尽な要求・クレームを行いトラブルを起こす居住者も存在します**。

理事会に上げて丁寧に議論するのであれば問題ないケースもありますが、強引な内容であれば悪質な要求と判断できます。

内容があまりにもひどい場合は、理事会だけで対応せずに**管理会社へ相談**するとよいでしょう。

マンションは、管理組合が主体となって運営していく必要がありますが、実働している理事会が機能することが重要です。マンション全体の目指すべき方向性を決めただうえで、**管理会社への委託業務を精査し、第三者の意見も聞きながら理事会運営が**出来れば、よりよい組合運営に近づいていくでしょう。

4. 終活で不動産の処分！

「終活で不動産を売却します」というご相談が増え、アプローチでは近年に無いほど多く売却依頼を受けています。

「残された家族に迷惑をかけないためには、**自宅を処分しておいた方がいいのだろうか**」

「**自宅を相続させる場合はどのような準備**をしておけばいいのだろうか」

終活を始めた方は、遺産の中の不動産の扱いについて、このような疑問を持っておられます。

不動産は売却してしまえば、現金という金融資産になります。現金であれば、老後資金として生前に利用することも可能ですし、**相続の際も分配しやすい**です。しかし、**売却しない場合はトラブルになりやすい**といわれています。

相続の際には相続税が発生します。金融資産の場合はそれ自体で相続税を賄うことができますが、**不動産の場合は即時に現金化することができないため、相続人は相続税を自己資金から支払わなければいけない**可能性があります。

複数の相続人が存在し、遺産を分配しなければならない場合、不動産は単純に分割することができないため、トラブルに発展しやすいです。被相続人の子ども3人が相続人である場合、等価の不動産が3つあれば公平に分配できますが、そのようなケースは稀です。ほとんどの場合は公平な分割ができないため、**相続人同士が揉める可能性があり、相続争いに発展するケースも珍しくはありません**。

相続人同士が話し合い、全員が納得できる相続が実現できたとしても、**不動産を相続した相続人は、住む・貸す・売るという3つの選択肢から選択しなければいけません。**しかし、いずれを選択した場合でも**費用が掛かるため、相続人の負担になる可能性があります。**

2. 不動産の終活方法

(1) 売却して現金化する

不動産は売却してしまえば、現金という金融資産になります。現金であれば、老後資金として生前に利用することでもできますし、相続の際も分配しやすいです。



(2) 遺言書を作成する

不動産を相続させたい場合は、遺言書を作成しておくことにより、相続時のトラブルを防ぐことができます。ただし、あまりにも偏った内容（長男に全ての遺産を相続させる等）である場合や、金融資産が少ないために相続税が相続人の負担になる可能性がある場合は、対策を練っておく必要があります。

(3) 生前贈与する

「不動産も生前贈与すれば節税になるのでは？」と考える方もいらっしゃるかもしれませんが、しかし、不動産についてはむしろ相続より税負担は高くなる可能性があります。

3. 不動産を終活で売却するメリット

(1) 資金調達ができる

不動産を売却して現金化しておくことで、急な出費があった時のための資金としてプールしておくことができます。お墓の購入や老人ホームへの入居資金にするなど、他の終活に役立てることもできます。

(2) 相続のトラブルを防ぐことができる

不動産は単純分割できませんが、現金なら分けることができます。また、相続税の支払いについての心配もありません。そのため、相続の際にトラブルになりにくいで

しょう。

終活で**不動産を売却する時に次の住まいの確保をする必要がある**事を考えましょう。現在居住している不動産を売却する場合は、当然ですが別に住む場所を確保する必要があります。この機会に介護付き有料老人ホームなどに移るのなら問題ないですが、**賃貸に移ることを考えている場合は注意が必要です。**

夫婦で住む場合は特に問題はないと思われるかもしれませんが、片方の配偶者が亡くなった後、**高齢者の一人暮らしは孤独死リスクなどから大家さんに嫌厭される傾向があるため、住む場所が見つからないという事態になりかねません。**

不動産を相続させる場合は、遺言書の作成・税金対策・相続人全員と話し合いを持つ事をおすすめします。

思い込みなどによるトラブルを防ぐためにも、不動産の相続を考えている場合は、あらかじめ相続問題に詳しい専門家に相談しておくことをおすすめします。

5. 今月のリフォーム事情！

フローリングの張り替え目安は約15年と言われていますが、水分や床材の腐食で平均よりも早く劣化してしまうことがあります。今回は、その原因を対処法についてお伝えします。

「年月が経てば少しは古くなるものだ」と気になるフローリングの劣化を放置し、張り替えのタイミングを逃すとリフォーム費用が余計にかさみます。特に**フローリングが沈む場合は、要注意**です。手遅れにならないよう、日ごろから気を付けておくポイントを解説します。

フローリングが沈む原因は、下記の5つです。住宅構造によるものとそれ以外に分けられます。

< 住宅構造による原因 >

・床構造の劣化

床が沈む原因でもっとも多いのは、床構造の**基礎部分の劣化**です。床構造の基礎が劣化した部分を歩くと沈むような感覚があります。**直射日光が当たる場所や湿度の高い場所に多く見られます。**床が浮いたり、

沈んだりする感覚があった場合、緊急性が高いと考え、すぐに施工会社やリフォーム会社に相談しましょう。

・多湿による床の腐食

コンクリート造りの床は酸化に弱く、土壌や雨などの影響で劣化します。住宅は、通気性を良くして湿気を逃がすように設計されていますが、**換気が行き届かない部屋の隅や、日当たりの悪い場所では床が腐食してしまいやすいです。**長年、同じ場所に家具を置いたままにしたり、窓のない部屋を閉め切ったままにしたりしていませんか？

そのような場所は、家具を移動させる、換気をするなどの対処を定期的に行いましょう。**腐食しやすい場所には、カビも発生します。**一度発生したカビは、急激に増殖します。深刻化する前に普段から換気に気をつけ、通気性の悪いスペースにはサーキュレーターや扇風機で空気を送り込むように心がけましょう。

・シロアリによる被害

シロアリは、湿度が高くジメジメした環境を好みます。床材や床下には木材が多く使われているため、シロアリによる被害も出やすくなります。**床の基礎部分が食べられて空洞化すると、人の重みにも耐えられなくなり、その部分が沈んでいきます。**

柱や梁などの建物を支える**基礎部分がシロアリに食べられ細くなると、住宅が倒壊する可能性もあります。**シロアリを発見した場合、早急にシロアリ駆除の専門業者に依頼しましょう。

＜住宅構造以外の原因＞

・重量のあるものを長く設置している

例えば、本棚など重量の大きい家具を長年設置している場合です。本は一冊あたり平均300gです。100冊で30kg以上、500冊で150kg以上、1000冊になると300kgにもなります。長い間、重い本棚を同じ場所に置きっぱなしにすると床の沈む原因となります。

対処方法としては、**本棚は縦収納ではなく、横長の本棚にしましょう。**そうすれば重量を分散させられ、沈みを軽減できます。どうしても多くの本を設置する場合は、**初めから床補強をするのもおすすめ**です。

・地盤沈下

地面が沈む地盤沈下は、**地震や人為的要因**によって起こります。事前に予測したり、生活面で気を付けたりできることはありませんが、**家を建てる際にはその土地についてしっかり調べてもらいましょう。**住宅建築の際には必ず地盤調査が行われ、軟弱な地盤であれば地盤改良工事が必要です。地盤改良工事にかかる費用は、約40万円～200万円程度だと考えておきましょう。

また、よくあるフローリングリフォームのご相談では、「**床がギシギシ音がするので、なんとかしたい**」と「**床がふわふわ沈む感じがして気持ち悪い**」などがあります。この違いはどこにあるのでしょうか。この2つは原因も異なり、早急に対処が必要なのはどちらかも知っておきましょう。

床を歩く度にギシギシ鳴る場合、「床のきしみ」が起きています。フローリングは木を貼り合わせて作られています。湿気によって木材が伸縮・膨張するとフローリングのつなぎ目にすれがでます。**ずれた木材が互いにこすれ合う時にギシギシときしむ音が発生します。**湿度の高い梅雨の時期だけであれば問題ありませんが、季節を問わず床がきしむ場合は、早めにフローリングの張り替えを行いましょう。

フローリングが浮いてフワフワしている場合や、歩く度にグッと床が沈み込む症場合は、「床の沈み」が起きています。湿気が原因で起こります。**床の沈みは、きしみよりも症状が重いため、すぐにリフォーム業者に相談しましょう。**



工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。

様々な原因によりフローリングは傷んでいきます。心配な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。