



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. 定期借家契約！
 2. 位置指定道路とは？
 3. 新型コロナ患者増加！
 4. 深刻な2025年問題！
 5. 今月のリフォーム事情！

老朽化した分譲マンション！

昔は、鉄筋コンクリートの耐用年数は約60年だと言われていました。すでに53年経過したマンションがあります。40年以上経過したマンションも建て替えが可能かどうかの検討を進めていますが、難しい問題に阻まれています。

1. 定期借家契約！

岡山 貴紀

6月になりました。日中には夏のような暑さの日も出てきていますが、天気が悪いと肌寒く感じる日もあります。季節の変わり目は体調を崩しやすいので、特に気を付けて毎日をご過ごしたいものです。

さて、最近は定期借家契約という形で募集をする物件が珍しくなくなってきました。定期借家というと、「決められた期間が過ぎたら退去しないといけない」といった知識を持っている方が多いと思います。もちろん大まかに言えばその通りです。

しょうぶの花言葉
青紫・・・心意気
白・・・優しさ、純粋
黄・・・幸せをつかむ



定期借家契約というのは貸主のメリットが大きく、借主にはあまりメリットがないため、募集条件としてはあまり好まれない傾向にあります。定期借家契約とはどのようなものなのか、普通借家との違いや気を付けるべきポイントはどこなのか、細かい部分について知っておくことで今後の参考になればと思います。

普通借家契約は昔からある契約で、多く

のアパートや賃貸マンションなどの物件で普通借家契約が採用されています。それに対して、定期借家契約とは更新ができない契約で、賃貸借契約の期間が満了すると借主は退去しなければならない契約のことを指します。定期借家の賃貸借契約では、「更新」に関する定めはありません。

もし定期借家契約で、契約期間満了後にも引き続き住みたい場合には、貸主と協議して再契約をすることになります。再契約は新しい契約を締結することなので、従前の契約内容を承継する「更新」とは異なります。

定期借家契約で仮に貸主が再契約を望まないという場合には、新たな再契約をできず、借主は退去せざるをえないことになります。再契約できるかどうかは、貸主側に決定権があるという点が定期借家の特徴です。

一方で、普通借家契約の場合、貸主から更新を拒絶するには、貸主に「正当事由」と「立ち退き料」の2つが必要となります。

最上階・眺望良好！
富士山が見えます！

システムキッチン
ユニットバス・ウォーク
レットなど、設備交換



即入居可



ライオン M大宮指扇第2-11F
住 所 西区指扇3363-2
価 格 2790万円
管 理 費 9700円
修繕積立金 20690円
専有面積 77.49㎡
バルコニー 7.36㎡
構造 鉄筋コンクリート造11F
築 年 平成2年4月
交通 西大宮駅 徒歩8分
管理形態 全部委託管理
設備 都市ガス・本下水
給湯器・エレベーター
備考 大規模リフォーム完了！

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



指扇駅
ロータリー内

正当事由とは、入居者を立ち退かせるために正当な理由を指す。例えば、貸主がその物件にどうしても自分で住む必要があるなどの理由が正当事由に該当します。**立ち退き料とは、正当事由を補完するために必要となる金銭の給付のことを指します。**普通借家では貸主からの更新拒絶に「正当事由」と「立ち退き料」の2つが必要であることから、貸主から容易に更新拒絶をできないことになっています。

つまり、**普通借家**では借主が更新したいと申し入れすればほぼ確実に更新できるため、**更新できるかどうかは借主側に決定権がある**という点が特徴です。定期借家と普通借家の違いは、契約期間満了後に引き続き住むことについて、定期借家では貸主側に決定権があり、普通借家では借主側に決定権があるということになります。

定期借家における借主のメリットをあえて挙げるとすれば、**リロケーション物件では家賃が安くなっている**という点が挙げられます。リロケーション物件とは、例えば貸主が転勤期間中に一時的に貸し出しを行っている物件のことです。アパートや賃貸マンションなどの多くの居住用物件では普通借家契約が標準であるため、リロケーション物件のような定期借家物件は借主が著しく不利となることから賃料が安い傾向にあります。

の方、建て替え等の短期希望の方、短期を承諾された方、契約をしています、

定期借家契約



ただし、シェアハウスや店舗のように、定期借家契約が標準となっている物件では、定期借家だからといって賃料が特に安くなっているわけではありません。標準が普通借家の物件であれば定期借家の賃料は安い傾向にあります。標準が定期借家の物件であれば定期借家でも賃料は安くはないのです。借主側の定期借家のメリットは少ないため、特段の事情がない限り、できるだけ普通借家の物件を選びたいと思うのが借主感情です。

また、普通借家と定期借家の違いの1つ

として、**定期借家契約では、家賃不減特約が有効**となります。家賃不減特約とは、「借主から賃料減額の申し出ができない」旨を定めた契約のことです。一方で、普通借家契約では、家賃不減特約を定めていても実は無効とされています。

仮に賃貸借契約に「借主は入居後5年間の間は賃料を減額できないものとする」というような定めをしていたとしても、普通借家契約では無効となり借主から減額要求をすることができるのです。**借地借家法は借主を守るための法律であるため、借主が不利となるような一部の特約については、たとえ貸主と借主が同意していたとしても法律で無効**としています。

ところが、定期借家契約においては、家賃不減特約は定めがあれば有効となります。同じ家賃不減特約でも、普通借家では無効であるが定期借家だと有効となるのです。仮に定期借家契約書に家賃不減特約があれば、借主からは本当に賃料減額請求ができなくなってしまうので、借主にとっては大きなデメリットとなります。

以上のように、貸主にとっては定期借家契約に魅力を感じる部分が多いですが、借主には不都合に感じる方がほとんどだと思います。身動きが取りやすい単身者ならあまり気にしないかもしれませんが、ファミリー層は特に敬遠するでしょう。保証会社を通して契約しておけば、家賃滞納による退去勧告や手続きは全て代行してくれますし、あえて避けられやすい定期借家という条件を付ける必要もないように思います。

今の賃貸業は借り手市場ですので、借り手が喜ぶような条件を率先して考えていくことが重要になるのです。

2. 位置指定道路とは？

お客様から中古住宅の売却依頼を受けて調査していましたが、**前面道路に地番**が付いていました。4mの幅員があり、長さも結構長いので公道に見間違えます。

所有者を調べたところ、不動産会社の所有になっています。一般的に**位置指定道路**の場合は道路に面している建物の所有者共有になっているのがほとんどなので、再建築の時に問題が無いか調べてみました。

位置指定道路は「私道」の一種です。

位置指定道路は、特定行政庁（都道府県知事や市町村長など）から「土地のこの部分が道路である（道路位置指定）」という指定を受けた道路です。この場合の道路とは、接道義務（※）を果たす道路を指します。

※建築基準法上、建築物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければなりません。これを接道義務といいます。

道路には、国や自治体などの公的機関が土地を所有して維持管理する「公道」と、個人や法人が土地を所有して所有者が維持管理する「私道」があります。このふたつのうち、位置指定道路は私道の一種に分類されます。

不動産会社等が何戸か建てられる土地を宅地として開発する際に、この義務を果たすために設定した道路を位置指定道路として申請し、認定された道路が、多くの場合位置指定道路です。

この場合の位置指定道路の当初土地所有者は、たいてい開発した不動産会社等になります。ちなみに大手デベロッパーが手がけるような大規模宅地開発の場合は、位置指定道路とは異なる開発道路となることもあり、この場合は公道になるケースもあります。

接道義務を果たすために、位置指定道路を含む建築基準法上の道路には幅員（道路の幅）が4m以上であることや、側溝を設けることなど細かな規定があり、それを満たす必要があります。

似たような道路に「公衆用道路」という言葉があります。公衆用道路とは、隅切りなど私道であっても一般公衆のために利用されている道路などを指します。各自治体に申請して「公衆用道路」と認められれば固定資産税・都市計画税・不動産取得税が非課税になります。公衆用道路かどうかは、私道の登記簿謄本の地目が『公衆用道路』となりますから、そこで判断できます。それ以外の私道は、位置指定道路も含め地目は「宅地」となるケースが一般的です。

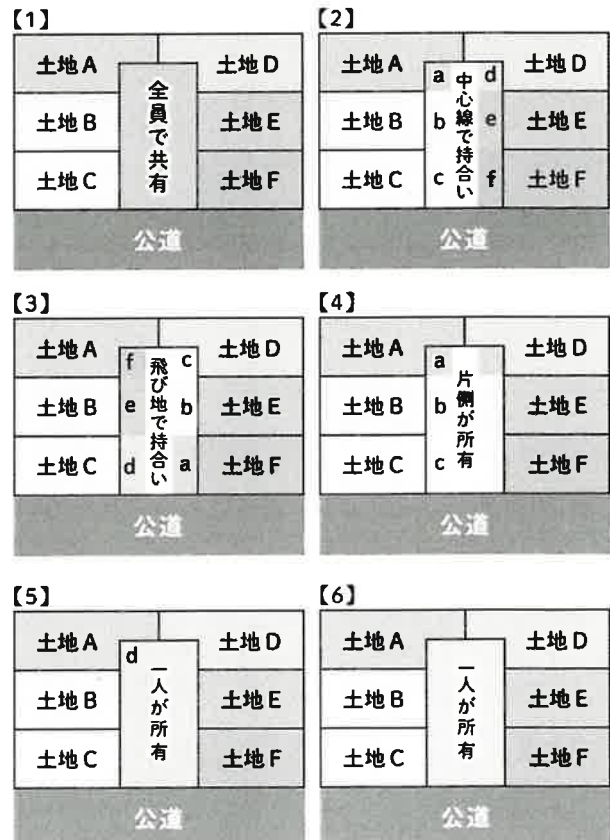
位置指定道路にするには？

先述の通り、位置指定道路は私道の一つです。つまり土地の所有者がいます。1人の場合もあれば複数人が土地を出し合っ

て道路（私道）にしている場合もあります。これを位置指定道路として申請するには幅員を4m以上にし、側溝を設け、路面を舗装して……など要件を満たす必要があるのですが、これらの整備は私道の所有者が行う必要があります。また、位置指定道路には自転車や花のプランターなど、通行を妨げるようなものを置くことができません。

そして、私道部分の土地の所有者全員が合意しないと申請できません。宅地開発をして販売する不動産会社等の場合、土地を一括で買って販売するため、位置指定道路部分もその不動産会社が所有者となり開発するため、開発当初においては合意形成する必要はありません。

しかし、先述のように、位置指定道路の要件を満たしていなくても家を建てて住むことができる場合、お金をかけてまで位置指定道路にするメリットはあまりありませんし、複数所有者との調整にかかる時間やコストからするとわざわざ位置指定道路にすることはまずありません。

位置指定道路のパターン

位置指定道路を含む「私道」の所有者は、以下の3つが考えられます。

(1) 地主（宅地を開発した不動産会社の

場合も含む)

- (2) 土地を購入した人々の共有名義
- (3) 土地を購入した人々で私道を分筆して持ち合う

私道である位置指定道路を、市区町村に寄付して公道にすることは、理論上は可能ですが、これも私道を位置指定道路にするのと同様、現実的には相当ハードルが高いようです。

「幅員が4.0m以上であることはもちろんですが、側溝などにも耐久性の基準など、公道はかなり高い基準が設けられています。また役所側からすれば公道となると維持管理費が必要になりますから、整備するための費用を毎年予算に組まなければなりません。そのため、そう簡単に公道にするのは難しいのです。

その位置指定道路や私道が、本当に税金を投入してまで公道にする必要があるのか、という観点から見れば、相応の事情がない限り、公道にすることは難しいでしょう。

結論として、この私道に面する住宅が数多くあり、前面道路には本下水や都市ガスの管・水道管が通っていますので、公道に近い扱いになるようです。手続き上の都合で私道のままにしていると考えられます。

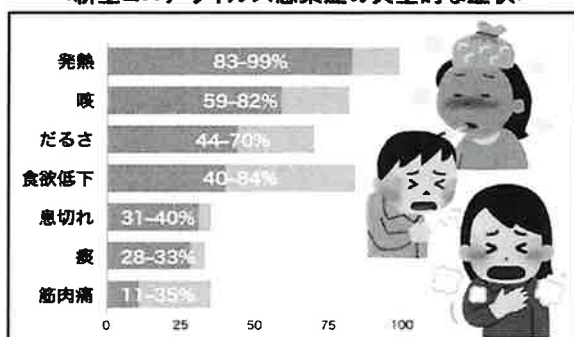
3. 新型コロナ患者増加中！

新型コロナウイルス感染者数が増えています。さいたま市西区のデイサービスで感染が広がっていると聞きます。今まで感染していなかった人も、今頃になって感染しているのです。

次の症状のうち、2つ以上の症状があると感染している可能性があると言われてい

ます。
発熱・寒気・悪寒・筋肉痛・頭痛・のどの痛み・味覚または嗅覚の異常

＜新型コロナウイルス感染症の典型的な症状＞



ほかにも重い症状など気になることがあれば医療従事者に相談し、息ができなくなったり、胸の痛みが続いたり、顔や唇が青ざめたりした場合などは、深刻なサインだとしてすぐに医療機関を受診するよう呼びかけています。

緊急性高い13の症状

【表情・外見】

顔色が明らかに悪い
唇が紫色になっている
いつもと違う、様子がおかしい

【息苦しさなど】

息が荒くなった（呼吸数が多い）
急に息苦しくなった
生活をしていて少し動くと息苦しい
胸の痛みがある
横になれない。座らないと息できない
肩で息をしている
突然ゼーゼーしはじめた

【意識障害など】

ぼんやりしている（反応が弱い）
もうろうとしている（返事がない）
脈がとぶ、脈のリズムが乱れる感じ

医療機関の発熱外来とは、一般外来とは異なるスペースで個別に診察を行う診療科目です。発熱外来では、新型コロナウイルスやインフルエンザなど感染症の拡大を防ぐため、感染症が疑われる患者様とそうでない患者様を分けて診察します。

新型コロナウイルスが流行して以降、一般外来以外に発熱外来を設けるクリニックが増えました。咳をしていても37.5度以上の熱が無い場合は新型コロナに感染していない可能性もありますので、病院は様子を見るように言われます。新型コロナだと診断されても、効果が出る薬は無いようです。喉が痛ければ鎮痛剤などを処方して頂ける程度です。

体調が本当に悪いと感じた人は、早めに医療機関で診察して頂き安静に過ごしましょう。何度も新型コロナがぶり返し、やっと収まったと思っていましたが影響はまだ続きそうです。ただの風邪なのか、インフルエンザか、新型コロナかの判断は難しいですが、高齢者は自分で症状を訴えられない人が多いので、家族で気を付けてあげましょう。

皆さんもお気をつけて！

4. 深刻な2025年問題！

いまの日本が直面している「2025年問題」。団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となり、医療や介護などの社会保障費の増大が懸念される問題です。

2025年には、団塊の世代が約2,200万人を超えると予想されており、国民の4人に1人が75歳以上という、超高齢社会に入ります。ポイントとなるのが「人口と労働力」「医療」「介護」「社会保障費」「空き家」の5つです。

75歳以上(後期高齢者)の人口推移

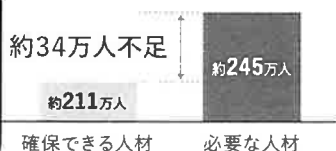


後期高齢者が急増する一方で、若い世代が減少し、少子高齢化はさらに加速していきます。そこで問題視されているのが、「労働力人口の減少」です。労働力が減ると経済成長率が鈍化し、税収も下がります。そうなれば、国民を支える社会保障費が不足し、さまざまな問題が発生します。とくに日本の社会保障制度は、“現役世代”が負担して、高齢者を支える構図になっていますので、超高齢社会の到来における影響は深刻です。

影響がもっとも大きいのが「医療業界」です。医療や介護サービスの利用が急増する中、病院や医師の数が減少傾向にあり、医師や看護師の人手不足が深刻になっています。厚生労働省の推計によれば、2025年の医療保険給付は「総額54兆円」になる見通しで、これは衰えゆく日本の財力では、到底まかなえる額ではありません。医療を必要とする高齢者が増加する一方で、医師不足という深刻な問題に直面します。

2025年、介護人材の不足は深刻...

介護を受けなくても良い、健康な体を維持しましょう



「介護難民」の急増が予測され、介護が必要な「要介護者」に認定されているにもかかわらず、施設に入所できない、適切な介護サービスを受けられないといったことが

起こります。在宅介護の必要性も増しますが、家庭内での介護は経済的な負担だけでなく、介護疲れによる精神的な負担も、ご家族に重くのしかかります。

高齢者の5人に1人が認知症になり、要介護者が増える見通しとなっており、「介護人材の不足」「老老介護」「認知介護」は2025年問題において深刻な問題です。

年金、医療、介護などの「社会保障費の増大」も深刻な問題です。年金においても受給金額の減少、支給年齢の引き上げなど、実質的に年金制度が破綻をむかえるとも言われています。

国土交通省によれば、2017年時点で築50年のマンションは全国に5.5万戸。これが2025年には30万戸を超えると推計され、「空き家問題」の深刻度が増します。また、団塊の世代が75歳以上になる2025年頃から、本格的に相続件数が増え、空き家の売却も増えていくでしょう。

高齢者の5人に1人が認知症



政府が取り組んでいる対策についてご紹介します。「地域包括ケアの実現」と「在宅医療」を推進しています。看護の機能強化としては、「機能強化型 訪問看護ステーション」の設置や「看護 小規模多機能型 居宅介護施設」の増設を検討しており、地域包括ケアの中核になると期待されています。

政府は、再就職の支援を強化するとともに、介護ロボットやAIの開発などを推進しています。政府は、“病院から在宅へ”というビジョンを掲げています。来たる2025年に備えて、保健・医療・福祉制度の中心を「医療」から、「生活」を支援するケアを重視する方向へとシフトしました。

まとめとして日本は、世界に類をみないスピードで高齢化が進んでおり、超高齢社会の到来で起こる「2025年問題」は非常に深刻です。対策として国は、「自助努力」と「民間による地域支援」にシフトしているため、自分で対策をしておくことが必要になります。

5. 今月のリフォーム事情！

玄関ドアはどのタイミングでリフォームすれば良いのでしょうか。玄関ドアの交換リフォームは費用相場が20万円ほどであり、決して安いリフォームではありません。ご自宅の玄関ドアで次の様な症状がある場合は、リフォームやメンテナンスが必要です。

①玄関ドアの締まりがスムーズにいかない

以前はすんなり開け閉め出来ていたのに、ガチャッと引っかかりが気になるようになったときは、ドアのヒンジという部位のネジが緩んでいることが原因かもしれません。もしくは開閉に関わる他の部位である、ラッチやストライクを見ていきます。20年、25年以上経過している玄関ドアはドア自体が歪んでいることもあるので、この場合はドア交換も検討されるのが良いでしょう。

ドアのネジは家の顔です。
などゆがみ・ガタツキ
など気がなっタラ
ドア交換の検討です
良い交換の検討です



②ドアハンドルが緩んでいる・

ガタついている

何度も開け閉めしていると玄関ドアのハンドルがグラグラと緩む、ガチャガチャと上下に動いてしまうこともあります。使い勝手もそうですが、**防犯の観点からも心配**です。このドアハンドルの緩みは、取り付けのネジが緩んでいることが多いので、ドライバーで締め直しましょう。玄関ドアのハンドルは形状やメーカーによって修理方法が異なりますので、製品説明書がお手元にある場合はそちらをご確認ください。

③玄関ドアの隙間風が

気になるようになった

玄関は開口部なので、熱の出入りがあります。断熱性が低いと、冬場は冷たい空気が入り込んでくるので、玄関は寒い場所になりがちです。**隙間風がある、増えたという際は玄関ドアのゴムパッキンの経年劣化を疑ってみてください。**ゴムパッキンはドアの衝撃を吸収しているとともに、気密性を上げる役目があります。消耗品なので経年劣化は避けられませんが、こちら1万円程度の費用でゴムパッキンを交換できます。

④外観が悪くなった

外回りのリフォームやメンテナンスでよく耳にされるのは外壁塗装かと思いますが、玄関ドアも**経年劣化で外観が悪くなります**。出入りするだけと言ってもドアに何かをぶつけてしまったり、雨風にさらされてしまったりと、気がつかないうちに多くの傷がついていることもあります。また、木製のドアは経年劣化で表面の塗料が剥がれてしまいます。定期的なメンテナンスをすると、きれいな外観を維持できます。玄関ドアにはアルミや木製、鋼板・スチール等の材質を選べます。

玄関ドアリフォームの施工方法で最も多いのがカバー工法です。カバー工法は新しい玄関ドアのドア枠を、今のドア枠に被せるリフォーム方法です。古くなったドア枠を撤去する工程が無いので、工期は最短1日です。朝家を出て夕方帰ってくる頃には、新しい玄関ドアにリフォーム出来ているということもあります。

このカバー工法のデメリットは、既存のドア枠に被せるという点から、新しいドア枠は高さ3cm、横幅5cmほど小さいサイズになってしまいます。しかし、**在来工法に比べて費用が安く、工期も短いので気軽に玄関ドアを交換**できます。

もしもドア枠が歪んでしまっていた場合、カバー工法での玄関ドアリフォームでは対応できないケースが多いので、ドア枠ごと交換するリフォームとなります。玄関周りの壁や床を解体する工事は、費用が高額になり工期が長くなります。

玄関ドアが変われば家の印象ががらりと変わります。気になる方がいらっしゃいましたら、お気軽にご相談ください。



工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。