



たかし

今月の『トピックス』【編集】

1. ペット可物件に変更！ 2. 金利引き上げ！ 3. 思った時に終活開始！
1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
4. 高齢者の生きがい！
5. 今月のリフォーム事情！

オリンピックで日本活躍！

オリンピックがフランスで開催されています。金メダルを取るために選手は日頃から努力を重ねて出場を果たしました。運よく金メダルを手に出た人、実力があるのに一瞬の出来事で敗退する人！皆さんからたくさんの元気を頂きます。

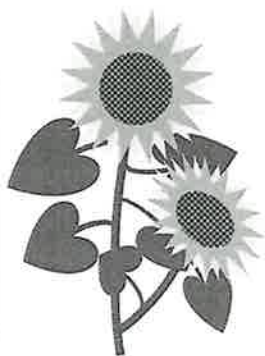
1. ペット可物件に変更！

岡山 貴紀

8月になりました。先月末には気温が40度に達した地域があったりと、非常に暑い毎日が続いていますが皆様いかがお過ごしでしょうか。

「熱中症対策のためにこまめな水分補給を」と言われることも多いですが、コーラやサイダーなどの炭酸飲料をはじめとした清涼飲料水を飲みすぎると、高血糖になってしまい危険なこともあるそうです。できれば飲み物は水や麦茶にし、梅干しや塩キャンディなどで塩分を取るとするのが良さそうです。

ひまわりの花言葉
「あなただけを見つめる」
ひまわりが太陽に向かい咲くようすから
「崇拜」「憧れ」
太陽のような大きな花を咲かせるひまわりは古代インカ帝国において太陽の神の象徴とされており、そこから敬う



さて、夏場はその暑さもあってか人の動きが悪くなり、空室が埋まりづらくなります。そういったタイミングで、空室対策として新しい何かをしようと思うオーナーさんもおられることでしょう。

物件が余ってしまっている今の状況というのは、純粋に物件が供給過多となってしまうことは皆さんご承知だと思いま

すが、需要が足りていないところに目を付けるのも1つのポイントです。わかりやすいところと言うと「ペット可物件」です。

それでも、ペット飼育を許してしまうと入居中のトラブルや退去時の原状回復のリスクが心配になりますよね。あくまでも1つの例としてですが、トラブル無く、安心して「ペット可」物件に変更する方法について考えてみましょう。

まず、今の入居者の中には動物が苦手な方や動物アレルギーといった持病を持つ方がいるかもしれません。「ペット不可」という今の条件を気に入って住んでいる方の為にも、オーナーの独断で変更するのはなく、既存の入居者の同意を得ることが不可欠です。

同意を得ずに変更し、入居者にアレルギー症状が出てしまった場合には、治療費や引っ越し費用の負担を求められることもあります。決断を急がず、今入居されている方への対応をしっかりと行い、理解を求めましょう。

お勧め物件情報

最上階！
日当たり通風良好！

指扇駅徒歩6分
スーパーライフ
徒歩9分
ファミリーマート
徒歩4分

西遊馬団地 4号棟5F
住 所 西区西遊馬
価 格 500万円
管 理 費 7,000円
積 立 金 9,000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 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・エアコン2台
・インターホン



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



また、入居者の意見を聞くために「アンケート」で賛成・反対の意見（反対の場合はその理由も）を集めるのもいいでしょう。反対した入居者がいればその方を訪問し、反対の理由を直接伺うようにします。

「鳴き声が気になる」ことが反対理由ならば、ペットが無駄吠えしないように正しくしつけてもらうことや、守られない場合には退去を求めるといった対策を説明し、理解してもらえよう交渉します。どうしても鳴き声が心配な場合には、飼育できるペットを「猫」のみに決める方法もあります。



健康チェック・しつけをしましょう

それでも同意を得られない入居者がいる場合には、強引に変更することはやめた方が良いでしょう。家主側の都合で「ペット可」物件へ変更することは「快適な住空間を提供する」という家主としての義務を果たしていないと言われかねない側面があります。

ルールをきちんと作ることも大切です。ペットを飼っている入居者、そうではない入居者、どちらもが暮らしやすい環境づくりのための取り決めをしておけば、オーナーも入居者も安心です。ペット可に懸念を示した方の意見や過去のトラブル事例を参考に、ルールづくりを行いましょう。

具体的には、

①飼育方法のルールを決める

（ペットが周囲に迷惑をかけた場合や、しつけを行うことを決めて、守らない場合は退去を求めること等）

②ペットの種類（小型犬に限る、猫のみ等）や飼育頭数を決めておく

③ペットの名前・種類・大きさ・年齢といった情報を教えてもらう、といった取り決めがあるとよいでしょう。

明確なルールがあれば万が一トラブルにも素早く対応できますし、入居時に説明

しておけば、納得の上で入居してもらえます。ペットが飼育された部屋の中には、糞尿や爪ときなどで居室が大きく傷み、高額な原状回復費用が発生してしまう場合もあるようです。

そのため、敷金を多めに預かったり、礼金を設定したり、ペット不可の頃よりも賃料を上乗せするといった対策をされているオーナーさんもいらっしゃいます。もしも「ペット可」を検討している方がいらっしゃいましたら、将来のリスクに備えつつ、入居者へのメリット・デメリットについて理解したうえで検討してみたいはいかがでしょうか。お気軽にご相談ください。

2. 金利引き上げ！

日銀は、金融政策決定会合で、政策金利を0.25%程度に引き上げる追加の利上げを決めました。これについて植田総裁は会合のあとの記者会見で「物価が上振れるリスクに注意する必要がある、2%の物価目標の持続的・安定的な実現のために利上げの実施が適切だと判断した」と述べました。

植田総裁の記者会見での発言は、

【植田総裁 会見】

政策金利を0.25%程度に引き上げ記者会見の中で植田総裁は、今回、追加の利上げに踏み切った理由について「経済・物価はこれまで示してきた見通しにおおむね沿って、推移しているが、輸入物価が再び上昇に転じており、先行き、物価が上振れるリスクに注意する必要がある状況となっている。こうした状況を踏まえ、2%の物価目標の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩和の度合いを調整することが適切であると判断した」と述べました。

「利上げといっても金利の水準、あるいは実質金利で見れば非常に低い水準での少しの調整ということなので、景気に大きなマイナスの影響を与えるということはない」と述べました。



家を
買う人
は心配
金
利はど
こまで
上がる
？
今ま
でが安
い！
ぎ
た
気
も
し
ま
す
が
！

今回示した経済物価の見通しが実現していくとすれば、それに応じて、引き続き、**政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになる**」と述べ、さらなる金利の引き上げもありうるという考えを示しました。

金利が上昇すると、経済や個人の生活にさまざまな影響が出ます。

- (1) **借入コストの増加**: 住宅ローンや自動車ローン、クレジットカードの金利が上がるため、借金の返済が難しくなります。
- (2) **消費の減少**: 借入コストが増えると、消費者は支出を抑える傾向があります。これにより経済全体の消費が減少します。
- (3) **企業の投資減少**: 企業も借入コストが増えるため、新規投資や事業拡大を抑えることが多くなります。
- (4) **株式市場への影響**: 金利が上がると、株式市場は一般的に下落傾向になります。これは、企業の利益が減少し、投資家により安全な資産に資金を移すためです。
- (5) **インフレ抑制**: 金利上昇はインフレを抑制する効果があります。高金利は消費と投資を抑え、物価の上昇を防ぐためです。これらの影響は、経済全体のバランスを取るために重要な役割を果たします。

金利が上昇すると、私たちの暮らしにどんな影響があるのでしょうか？

日銀が決める政策金利は、あらゆる金利に影響します。住宅ローンを抱える人の家計はどうなるのか？高齢世帯への影響は？

まず**日銀の政策金利の推移**を見ると、1990年には6%ありましたが、1999年にゼロ金利、2016年にマイナス金利を導入しました。そして2024年3月、約17年ぶりに利上げに踏み切り、わずかですが金利がプラスに浮上しました。今の政策金利は0%~0.1%です。

普通預金の金利どうなった？

100万円を普通預金に預けた場合、2023年は1年間の利息は普通預金で10円、定期預金で20円の利息だったのが、現在は普通預金で200円、定期預金で3000円へ変化しました。「金利のある世界」が戻りつつあると言えます。

政策金利はいつ、どこまで上がるか？

みずほリサーチ&テクノロジーズのエコノミストは次のように試算しています。
「日本経済がこれまでのような緩やかな

回復を続けた場合は、今後ことしの9月と来年の3月にそれぞれ0.25%ずつ政策金利が引き上げられて、（来年には）0.5%まで政策金利が上昇すると予想している」

「一方で、日本経済をもう少し長い目で見ていくと、物価や賃金の高い伸びが続いたり、企業の設備投資が増えたりして、**日本経済の成長率が今後力強く拡大していくと、最終的には2.75%まで上昇する可能性がある**」

家計はどうなる？

政策金利が2.75%になると日本の家計全体の金融資産は預金の利息・利子などで8.9兆円増加します。「金利のプラス効果」です。

一方で、住宅ローンの利払いが増える分が5兆円です。差し引きすると3.9兆円のプラスになります。これを1世帯当たり換算すると年間7.7万円のプラスになります。国全体で見ると、**金利が上がると家計にはプラスになるとしています。**

住宅ローンがある人は？

ただ住宅ローンを抱えている人のケースで見ると、状況は大きく変わります。例えば住宅ローンがある30代の人の場合、金融資産の増加分よりも住宅ローンの利払いの負担が大きく増えます。

高齢世帯は？

また住宅ローンがなくても**金利の影響を受けやすい人**たちがいます。高齢世帯は単身世帯が多いこともあって、金融資産が600万円を下回っている人の割合が全体の42%を占めています。そういう場合は利息などの恩恵を受けにくく、**インフレで家計がより厳しくなるのではない**かという指摘があります。

「高齢者の雇用を促進し、収入を増やす必要がある」**金利が上がると、働き方も変わる可能性がある**と言われています。

今の景気が良いとは思えませんが、景気が悪くなるとどうなるのでしょうか？



3. 思った時に終活開始！

先日、貸家に1人で暮らす60歳の女性が亡くなりました。ご近所の方が部屋で倒れている所を発見されて、消防署に電話して救命措置をしてから救急隊員に引き継いで救急車で病院に運ばれました。その日に亡くなられたそうです。

人の人生は解らないものですね。いざという時に家族やご近所の方に迷惑を掛けてはいけないという事を再認識しました。それには「終活」が必要です。

終活とは、自分の死と向き合い、生前準備をする活動のことです。人生の後半戦を楽しみ、自分の望む最期を迎えられるように元気なうちから準備をすることです。年齢を重ねるにつれ、老後の生き方や人生の締めくくり方を考えるようになる人も少なくありません。



また遺された人に、「精神的かつ金銭的な負担をかけたくない」という気持ちからも終活は注目されてきています。誰しもが抱える老後の不安を解消し、自分の死についてポジティブに考えられ、より良い老後を過ごすことができるため、今では多くの人が終活を考え始めています。

終活をはじめる時期は、老後に限られたものではなく、いつでもはじめることは可能です。例えば、

- ◎定年を迎えた時
- ◎配偶者や身近な人が亡くなった時
- ◎大病を患った時
- ◎思い立ったその日にはじめる

考えたくないことですが、死は老いや病気に関係なく突然訪れることもあります。そのため、終活開始は年齢で考えるのではなく、思い立った時がベストなタイミングといえるでしょう。

終活の具体的なやり方は、

- ◎生前整理をおこなう
- ◎エンディングノートを作成する

エンディングノートとは、家族や友人に対し、自分が万が一の時のために伝えておきたいことを書き留めておくノートです。自分史・財産一覧・葬儀やお墓の希望・家族や知人の連絡先、自分との関係・遺言書の有無・大切な人へのメッセージなど身体能力や判断能力に不安が生じた場合の介護に関する希望や、終末期医療に対する考えなども書き加えておくことで安心です。

◎遺言書を作成する

相続争いを避けるためには遺言を作成しておくことも方法の一つです。

- ①自筆証書遺言
- ②公正証書遺言
- ③秘密証書遺言

3種類のなかでは、「自筆証書遺言」「公正証書遺言」がよく使われます。

遺言書作成における注意したいポイントもあります。例えば、「遺留分の考慮」「遺言執行者の指定」といったものです。遺留分は、子や配偶者などの法定相続人が最低限保証される遺産の取り分です。

遺言書によって特定の法定相続人がすべての遺産を相続するような事態となると、いくら被相続人の意思であったとしてもトラブルに発展しかねません。そこで遺留分を侵害しないようにすることで、相続のトラブルリスクを避けるようにしましょう。

相続人はいるけど承継する家族がいない場合、改葬して新しいお墓を用意するのが墓じまいして永代供養のお墓をさがすのかなども検討しましょう。お墓は、一人のものではなく代々の親族にも影響するため、自分のお墓に対する意思を事前に家族に伝えておくことが大切です。

葬儀の準備をしておきましょう。生前に遺影の写真を用意したり、エンディングノートで希望を伝えておいたりすれば、万が一の際に家族も助かるでしょう。

終活を行うメリットは

- (1) 自分や残される家族の不安が払拭される
- 終活をすることで、自分で身の回りのことができなくなった場合でも、周りの人に

考えや感謝の気持ちを伝えることができます。

(2) 残された人生が充実し前向きになる

終活で自分の考え方などを整理することで、残りの人生が前向きになる可能性がまります。

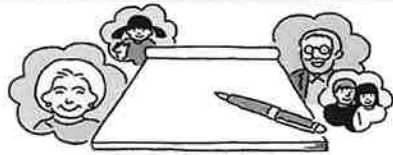
例えば、残りの人生で挑戦しておきたい趣味や、会っておきたい人に会うなど、人生でやり残したことの実現に向け、行動を起こすきっかけになりそうです。

気持ちや考えの整理に加え、**不用品を生前整理**するのもいいでしょう。あらゆる物事が整理されることで、気持ちの面でも物質面でも終活前よりも快適に過ごせるようになるかもしれません。

当社では「不動産の終活」という事で、売却相談が増えています。不動産をお金に換えて自分の為に使う・子供たちにお金を相続するというご希望です。

エンディングノートに自分史や、大切な人へのメッセージを書いていると残りの人生を前向きに生きる事ができます。

大切な人へのメッセージ



家族や友人に思い出や感謝の気持ちを書いてみましょう。誰に向けて書くか、考えるだけでもこれまでの人生を振り返るいいきっかけになります。

4. 高齢者の生きがい！

ヤフーニュースによると、シニアを対象にアンケートをとったところ、「生きがい」を感じる時の第1位は、「趣味の時間」でした。

- ・「レコードやCDを聴く。本を読む。文化遺産や自然景観を堪能する。数学や物理を勉強する」
- ・「趣味の絵を描いている時。没頭できるので、若い頃からの生きがいだと思います」
- ・「昆虫を卵や幼虫から飼育して無事に成虫になった時、生きがいとまでは行かないけれど嬉しい」
- ・「親しい近場の仲間とサークル活動を通して楽しく生活すること、退職した会社の現役社員やOBとたまに飲み会を開くこと、同じく学生時代の友人と定期的に会って食事をする、そして時にはお

いしい料理に舌鼓を打つこと等、楽しく、生きがいを持って日々生活していくこと

生きがいの3つのタイプ

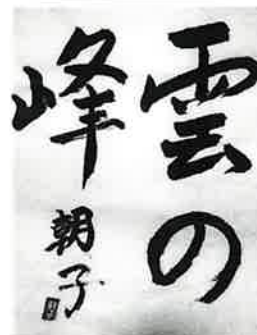
- ◎日常の一日一日を穏やかに過ごせる事こそが生きがいだ
- ◎家族とのやりとりや交流が生きがい
- ◎積極的に何かを行うことが生きがいにつながる

こうした「生きがい」のタイプのどれが良い、悪いということは一概には言えませんが、回答いただいた文面から感じたのは、**趣味やスポーツ、仕事など、積極的に何かに取り組んでいる人の方が、「生きがい」の感じ方、熱量が総じて高い**ということでした。将来、高齢期を迎える人にとって、いつまでも続けられる趣味やスポーツを持つことの大切さを感じさせてくれる結果となりました。

私と同居している92歳の母ですが、シニア時代からとても趣味が多い人でした。若い時は書道や華道を習い、今でもデイサービスで書道や生け花を楽しんでいます。カラオケも好きで昔は父と一緒にカラオケクラブに通い、時々開催される発表会では舞台上で踊りながら歌ったものです。やはりデイサービスのカラオケも楽しんでいます。他にも積極的に絵を描いたり、ちぎり絵をして自宅に持って帰るので壁に貼ってあげています。部屋のあちこちは母の作品で溢れています。

健康に気を付けていれば、90歳を超えても楽しみがあると思います。先日は近くで行われた盆踊り大会に参加して、少しだけですが炭坑節を踊りました。とても楽しそうだったので車いすで連れて行ってあげて良かったと思います。

玄関やキッチンには、母が書いた書道やフラワーアレンジメント等の作品をたくさん飾っています。私よりずっと上手です！



5. 今月のリフォーム事情！

ご自宅をリフォームする際に、思い切って間取りも変更することもあるかと思えます。一昔前のLDKスタイルを脱却し、間仕切り壁を減らして家族が緩やかに繋がることができるような大空間もいいですね。しかし、壁を撤去することは、耐震性にも影響するのではないかと心配になる方もいるでしょう。

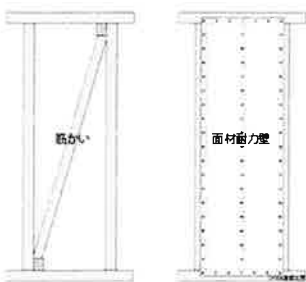
結論から申し上げますと、壁を撤去することは“条件付きで可能”です。つまり、撤去しても耐震性に影響がない壁と、撤去したら耐震性に影響が出る、つまり撤去できない壁があるということです。柱や壁は、それ自体が構造体になっているものも多いので、壁一枚を撤去しただけで建物のバランスが大きく変わってしまいます。どの壁がどのような役割を担っているのかを理解した上で、撤去する壁を考えるとよいでしょう。

ここで、具体的に撤去できない壁と撤去できる壁についてご紹介します。

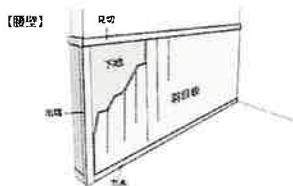
①撤去できない壁：筋交い壁、耐力壁

筋交いとは、柱と柱の間に斜めに入っている部材のことで、水平荷重（横からかかる力）に抵抗する役割を果たしています。この筋交いが含まれる壁を筋交い壁といいます。筋交いは建築基準法によって一定の割合で入れることが義務付けられているため、耐震性の理由からだけではなく、法的にも勝手に撤去できないことになっています。

筋交い壁



腰壁



耐力壁とは、壁自体が建物の構造力学上、重要な役割を担っている壁のことです。広義には、上述した筋交い壁も耐力壁に含まれます。主に地震の横揺れや風圧などの水平荷重に抵抗する役割を果たしているため、撤去することはできません。建築構造の一種で壁構造というものがありますが、こちらは壁が構造体としての役割を担っている典型的な例です。

②撤去できる壁：腰壁、垂れ壁

腰壁とは、腰の高さほどまである壁のことで、構造には全く影響していない壁になります。例えばリビングのアクセントや、キッチンとダイニングを仕切るなど、緩やかに空間を分けたい時に腰壁が使われます。こちらは撤去することが可能です。



家族が緩やかに繋がることができるような大空間の出現です。

垂れ壁とは、主にキッチンの天井から垂れ下がっている壁のことで、役割としては火災時の煙の拡散を防ぐために設置されたものです。住宅によっては建築基準法で垂れ壁の設置が義務付けられている場合がありますが、キッチンに使われている建材の種類などによっては撤去しても問題ない場合もあります。

撤去する際の注意点として、ご自宅がマンションの場合は、管理会社に相談をしてからリフォームの詳細を決めましょう。それが分譲マンションだからといって、自由に手を加えてもよいということではありません。マンション購入時の契約書や管理規約などを確認した上で、これからやろうとしているリフォームが許可されているのかどうか調べて見ましょう。

また、配線への影響も要確認です。住宅の壁の中には、電気系統が配線されている場合があります。撤去しようとしている壁にコンセントの差込口があるようなら、別途配線工事が必要になるかもしれません。

間取り変更を行った後の電化製品の配置を考え、必要な場所にコンセントを確保しておくことも忘れないようにしましょう。配線工事など電気系周りは、壁撤去の大工事とは全く異なる工事になるので、新たに手配する必要があります。

壁撤去後に生じる問題なども考慮する場合、自分でも気づけないことが多くあるかと思えます。間取り変更を考えている方は、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。