



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. 賃貸契約のリスク！
 2. 管理物件が競売に？！
 3. 超大型マンションの売却！
 4. 高齢者がキックボクシング？
 5. 今月のリフォーム事情！

1. 賃貸契約のリスク！

岡山 貴紀

11月になり、すっかり寒くなってきましたね。我が家では、寝る時にすでに冬用の布団が大活躍しているわけですが、マンション住まいの友達は「まだ薄い掛布団で問題ない」と言っていました。

紅葉の花言葉
「調和」「美しい変化」
「大切な思い出」「遠慮」
「遠慮」「隠退」「保存」
「自制」「隠栖」「謹慎」
という意味を持っています。



木造と鉄筋コンクリートで、やはり温度の感じ方に大きな差があるんですね。そういえば以前住んでいたマンションは、夏は涼しく、冬は暖かかったという印象があります。建物の構造でメリットやデメリット色々ありますが、そういった違いを実際に肌で感じた経験というのは、この仕事をするうえで意外と大事なことになるかもしれませんね。

さて、近年では一人暮らしの高齢者の孤独死が問題になっていることは皆さんご存じかと思いますが、令和3年10月に国土交通省によって「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」がとりまとめられ、告知義務の範囲についての

指針が示されました。これにより、**老衰や自然死**（特殊清掃が必要な場合は除外）では**告知義務は不要**ということになりました。しかし、当然ですが告知義務が必要なケースでは慎重な対応が求められることになりました。

数ヶ月前の話にはなりますが、当社で仲介させていただいたお客様が室内で自殺するという痛ましい出来事がありました。発見が早かったため室内に何か痕跡が残るといったようなこともなく、部屋の明け渡しに関してもご遺族にきちんと対応していただきました。しかし、通常の解約手続きをして終了、というわけにもいきません。

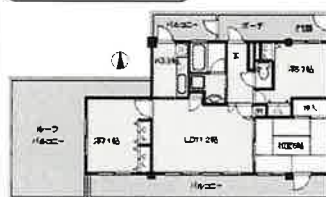
明け渡しの際には借主の母と姉が立ち会ってくれましたが、一人暮らしだった借主には離婚した前妻との間に3人の子供がいるということで、**相続人はその3人の子供たち**ということになります。

状況が状況だけに、精算の話をするのは非常に心苦しく難しいです。できるだけ慎重に言葉を選びながら、丁寧に親身に

お勧め物件情報

最上階角部屋
3面バルコニー

最新情報！



コスモ大宮指扇S-7F

住所 さいたま市西区指扇
価格 2300万円
専有面積 73.02㎡
バルコニー 13.8㎡
ルーフバルコニー 27.0㎡
構造 RC造7階建
築年月 1998年10月
管理形態 全部委託
管理費 10,300円
修繕積立金 8,400円
バルコニー使用料 900円
設備 オートロック・エレベーター・都市ガス・追炊浴槽

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

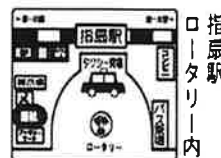


LINEご利用下さい



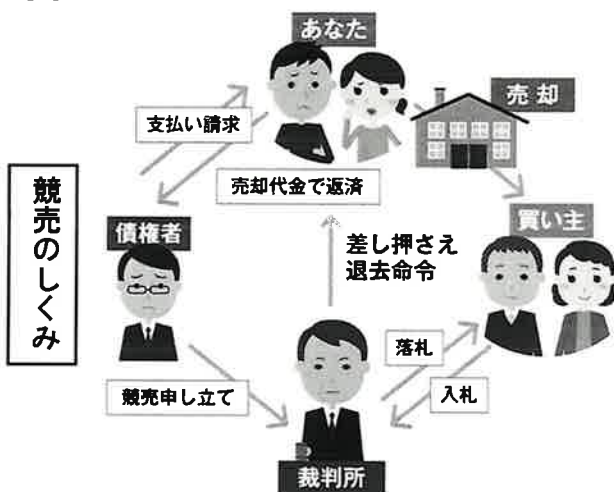
岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



競落されて所有者が替わった場合は借主は出て行かざるを得ません。逆に、賃貸借契約の方が先の場合には賃借権が優先されるため、競売されても借主は住み続けることが可能です。

抵当権が優先される場合には、競売されて所有者が替わったら借主は（出て行けと言われたら）出て行かざるを得ません。一般に不動産賃貸借契約の借主は立場が強いというイメージがあるかもしれませんが、この場合の借主は非常に立場が弱くなります。



まず、競売手続で新所有者が競落した場合、新所有者が代金を納付した時点で賃貸借契約は終了します。したがって、原則としては借主はすぐに退去（明渡し）しなければならないのですが、6か月間は明渡しを猶予されます（民法395条1項1号）。

元の賃貸借契約は終了してしまうので、敷金が新所有者に承継されることもありません。そこで、敷金は旧所有者から返してもらうことになります。ただし、旧所有者は抵当権を実行されるような状態ですから、支払能力がどれほどあるか難しい所です。

一般的には不動産賃貸借においては借主が強いといえますが、この場合には何もできないのが現状です。もちろん、新所有者との間で、従前どおりの内容の賃貸借契約を改めて締結することもあるでしょう。しかし、そうでなければ出て行かざるを得ません。

不動産会社は契約時に重要事項説明をします。その書類に「抵当権の有り無し、有りの場合は敷金が戻らない可能性」を記載しています。賃貸契約中に抵当権が実行されて、競売となるまで進むことはめったに

ない事ですが、可能性はゼロではありません。

任意売却と競売の違いも調べてみました。
競売とは、住宅ローンなどの借入金を返済できなくなったとき、借入れの担保となっている土地や建物などの不動産を、**裁判所**を通して強制的に売却することをいいます。**売却された不動産の代金は、金融機関等の債権者で配当（配分）されます。**

【競売の場合】

売却価格：市場価格の7割前後の場合多い
 プライバシー：新聞やネット上に公開されるため近所や職場に知られる可能性が高い
 持出し金：引越費用など
 残債：任意売却よりも多く残る可能性高い
 残債の返済：一括での返済を求められる
 自宅に住み続ける：不法占拠者として追い出される可能性ある
 競売は所有者の意志は全く関係ない

【任意売却の場合】

売却価格：市場価格に近い価格で売却多い
 プライバシー：事情を知られずに売却可能
 持出し金：一切なし
 残債：競売よりも高く売却できるため、競売よりも残債は少なくなる可能性が高い
 残債の返済：無理ない範囲で分割返済可能
 自宅に住み続ける：親族間売買や投資家に購入してもらいリースバック方法がある
 引越費用：債権者と交渉次第最高30万円
 引越し日：購入者、債権者との協議設定
 自らの意思：債権者との協議は必要ですが、通常の不動産取引と同様に、ご自身の意志で売却活動が可能

任意売却の最大のメリットは、競売よりも高く売却できるため、競売よりも残債が少なくなることです。

同時に任意売却の不動産会社さんから問い合わせもあり、いろいろな説明を受けました。場合によっては入居者様が継続して住み続ける事が可能です。購入された方が投資用の目的であれば、購入してすぐに家賃が入るので悪い話ではないと思います。

長い人生には、予期しない出来事が起こる時があります。真面目に働いていても給料が下がったり、リストラされたり。そんなときに大事なのが家族の繋がりで。お互いに協力しましょう！

3. 超大型マンションの売却

さいたま市西区を専門エリアとしていますが、縁があってさいたま市緑区の大型分譲マンションのリフォーム工事と売却を依頼されました。

片道約1時間掛かりますが、全室の・クロス全室張替・CF張替・塗装工事・障子張替・照明器具全室新規取付・畳表替・ハウスクリーニング・シャワーホース交換を施工しました。

西区の分譲マンションをリフォームしているアプローチでは、私が今まで見たことも無い大型マンションで、その充実した環境や設備に驚きました。

このマンションは「センターフィールド浦和美園」で、全3棟総戸数が657戸あります。平成19年10月施工、都市再生機構が区画整理を実施した「みそのウイングシティ」スポーツ交流・自然をテーマにした街に所在しています。

センターフィールド浦和美園参観館3階の売却を引き受けました



【敷地内設備】

- 洗車場●ペットの足洗い場●ミニショップ●ハーバルカフェ●シーズナルガーデン●ペーリパーク(幼児用遊具付公園)●スマイルルーム(幼児用キッズルーム)

★駐車場は全室分あり、月額500円です。敷地内にミニショップがあるので、高齢者さんも便利です。危険が無い囲われたミニ公園も幼児が安心して遊べます。

【共用施設】

- ・フロントサービス・24時間ゴミ出し可能
- ・ゲストルーム
1泊1500円、リネン代800円
- ・シェフシード 1時間200円
- ・マルチルーム 1時間 0~200円
- ・ピースシアター 1時間 0~200円
- ・フットサルコートとクラブハウス
1時間1500円

やまとくん便り No.268-4 2024.11

★ゲストルームがこんなに安く利用できるのは、身内や友達が遊びに来た時に助かります。駅のそばにビジネスホテルがありますが、こちらを利用するでしょう。

【室内設備】

- ・玄関ポーチ・床暖房・ディスポーザー
- ・浴室換気乾燥暖房・追い炊き機能付バス
- ・温水洗浄便座・対面式キッチン
- ・ウオークインクローゼット
- ・二重床・二重天井
- ・バルコニーにスロップシンク
- ・トランクルーム

★騒音問題が出るマンションですが、それぞれの部屋が二重床で二重天井です。バルコニーも広くてスロップシンクがあります。

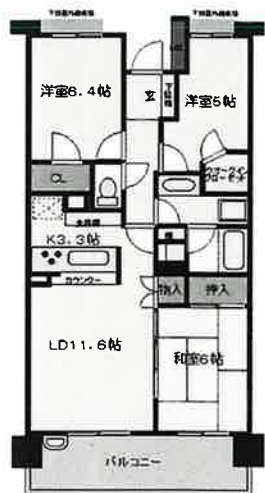
徒歩圏内に生活施設充実しています！イオンモール・保育園・幼稚園・学習塾・コンビニ・郵便局・多くの飲食店が徒歩圏内にあります。

このマンションの売却を依頼されました。金額は4150万円です。都内の1億円以上の新築分譲マンションと比較したら、お買い得に見えるかも知れません。

老朽化が進む中古マンションですが、快適に暮らせるマンションが出来ているのだですね。関わる事で勉強になりました。



立体駐車場



広大な敷地

4. 高齢者がキックボクシング？

テレビを見ていて本当に驚きました。
70～90歳を超えている人たちがキックボクシングをしているのです。ここに通うようになって身体が改善して若々しくなったと言うので、その記事を掲載します。

今秋、ツイッターである動画が話題になった。89歳の男性がグローブをはめ、パンチを繰り出している様子で、数カ月前と比較した動画では、パンチのキレが明らかによくなっていた。一連の動画を投稿したのは「豪徳寺接骨院Palledo～パレード～」の生井宏樹さん（37）。元キックボクシングJ-NETWORKライト級1位で、2017年から同院を営んでいる。

開院当初から、整骨院のメニューとは別に、「パーソナルキックボクシング」も掲げていた。平林小枝子さん（77）もその一人で、指導を受けて2年になる。

「道の凸凹でつまずきそうになるなど、足が思うように動かないことがあり、敏しょう性も筋力も相当落ちたと感じていました」（平林さん）

股関節にも痛みがあり、生井さんの整骨院に通っていたが、キックボクシングも習えることを知り、敏しょう性を高めることができるのではないかと思います、やってみたいと申し出た。

キックボクシングは全身の筋肉を使いますので、身体にはとても良いです。私はボクササイズのサンドバッグを持っていきます。遊ばせないで又使おうと思います。



「年配の希望者は平林さんが初めて。転倒に気をつけつつ、少しずつ体を動かすところから始めました」（生井さん）

整体やストレッチなどを続けながらパンチを打ち始め、足腰がしっかりしてきたところでキックにも挑戦。すると、平林さんの動きはみるみる変わっていった。

「体を動かしていると頭も使えるようになって、『生きている!』とを感じるように

発散にもなっています」（平林さん）

生井さんにとっても、平林さんへの指導は驚きと発見の連続だった。

「年配の人がキックボクシングなんて、という固定観念を壊してくれたのは平林さん。キックボクシングの動作はリハビリにもいいと思いました」（生井さん）

ツイッターで注目された鹿島清之進さん（89）もまた、開院時から通う患者だった。5月末のある日、鹿島さんは杖を突いて整骨院を訪れた。約2カ月の自粛期間中に筋力が低下し、杖なしでは歩けなくなったという。

82歳までタクシー運転手として働き、かつては野球チームでキャッチャーだった鹿島さん。近年は体を動かす機会が激減し、自粛生活が心身ともに追い詰めた。

「相当落ち込んでいる様子でした。『一人で家にいると、涙が出てくる』と言っていたこともあったんです」（生井さん）

そんな鹿島さんの様子を見た生井さんは、一時的に筋力が低下しているだけで、トレーニングすれば戻ると考えた。そこで、まずは寝たままでも足を動かす筋トレを開始。約2週間で自力で歩行できるようになったため、立った姿勢での筋トレに切り替えていった。

ある日、鹿島さんが「肩甲骨も動かしたい」と言ったことから、生井さんからキックボクシングを提案してみた。「平林さんの経験があったから、おすすめてできました。肩甲骨の動作と背中中の筋肉はパンチを打つ動きに欠かせませんから」（生井さん）

雨の日以外はほぼ毎日通い、筋トレやパンチの練習を続けた鹿島さん。

「苦しいときもあるけど、1日ずつ積み重ねると、できるようになるもんだね」（鹿島さん）

二人は運動機能が向上しただけでなく、笑顔が増え、前向きな気持ちになったという。

平林さんと鹿島さんも、自発的に「やりたい」と言い、生井さんはそれに応える形で、マンツーマンで指導していた。二人は、人は何歳になっても可能性があり、筋肉もつけられることを、証明してくれている。（ライター・吉川明子）

5. 今月のリフォーム事情！

賃貸物件を探すとき、間取りや家賃ばかり見ていませんか？

住み心地を大きく左右する、物件の構造にも目を向けてみましょう。構造の種類は主に木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造に分けられます。

木造は主な構造部分に木材を用いてつくられた物件です。日本の気候や風土にマッチし、これまで多くの建物が木造でつくられてきました。現在も小規模アパートなどで採用されています。日本の気候風土に適しているのが木造のメリット。

木は、室内の空気が乾燥する冬、蓄えられていた水分を空气中に放出し湿度を保つ効果があります。梅雨のように湿気が高い季節には空気中の水分を吸収。さらに通気性にも優れているため、四季があり湿潤な日本の気候風土にマッチしています。



小規模アパートは木造建築

骨組みに鉄骨をした鉄骨造建築



鉄骨造は、柱や梁など骨組に鉄骨を使用した構造のこと。木造の柱がそのまま鉄になったものをイメージするとわかりやすいと思います。一口に鉄とは言え、人工的に強度を高めたものを使用しているのが特徴です。ここで注意したいのが、鉄骨造の中に重量鉄骨造と軽量鉄骨造の2種類があること。

賃貸物件の建物構造にもこの表記がなされていることは多いと思います。鋼材の厚みが6mm以上のものを「重量鉄骨構造」、6mm未満のものを「軽量鉄骨造」と呼び、前者は主にビルや高層マンションなど大規模建築物をつくる際に、後者は「軽量鉄骨造」は一般住宅や小規模店舗などで用いられるケースが多いです。

鉄筋コンクリート造は「RC造」と表記されることも多いですが、Reinforced Concreteの略であり、直訳すると「補強されたコンクリート」です。主に柱や梁、床・壁が鉄筋とコンクリートで構成されていて、鉄筋を組んだ型枠にコンクリートを流し込んで固めたものを指します。

特徴的なのは、2つの材料を組み合わせることでマンション建設に必要な強度を出している点です。鉄筋は引張力（引っ張る力）には強いが、熱に弱く錆びやすいです。

コンクリートは熱に強いですが、引張力（引っ張る力）に弱いという特徴があります。熱に弱い鉄筋をコンクリートで覆い、熱から鉄筋を守って酸化を防ぎます。

一方コンクリートは上から押さえつける「圧縮」に対する抵抗力はあるものの、「引張力の弱さ」が課題。これを引張力に長けた鉄筋で補強しています。鉄筋とコンクリート両者の短所をうまく補いあうことで、さまざまなメリットを生み出しています。

鉄筋鉄骨コンクリート造は、鉄骨の柱の周りに鉄筋を組み、コンクリートを打ち込んで施工した物件のこと。大型マンションやビルなど大規模な物件の場合、この工法が多く使われています。鉄骨を使わないRC造よりも耐久性が高い構造といえるでしょう。



柱や梁、床・壁が鉄筋とコンクリートで構成された鉄筋コンクリート造

鉄筋を組み、コンクリートを打ち込む鉄筋鉄骨コンクリート造



あらゆる構造の中で最も耐震性、耐火性に優れています。トップクラスの耐火性、耐久性をほこります。鉄骨造の「熱に弱い」や「錆びやすい」という短所をコンクリートで包むことで克服し、揺れに対する弱さを鉄筋・鉄骨でカバーしています。

以上のように、構造によって建物には様々な特徴があります。家を建てる際には、これらの特徴をふまえた上で検討されるといいでしょう。