



大谷選手に赤ちゃん誕生！

世の中は暗いニュースが多いです。無差別に車で人に突っ込んだり、刃物で刺したり、事件が増えて不安な中で赤ちゃん誕生は大変明るい話題です。これからはホームラン量産に期待します。赤ちゃんやペットは心の癒しになります。

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. 間取りの基準！ 4. セカンドライフの趣味！
2. 問題多いリースバック！ 5. 今月のリフォーム事情！
3. 不動産の動きが悪い？！

1. 間取りの基準！

岡山 貴紀

5月になりました。皆さんゴールデンウィークはどのように過ごされましたか？我が家では、加須市のジャンボ鯉のぼりを見に行くのが毎年の恒例行事になっています。長さ100メートル、重さ約330キロという驚異的なスケールで大空を泳ぐ



この巨大鯉のぼりは、毎年5月3日に開催される「加須市民平和祭」の目玉として全国から注目を集めています。会場では色々なお店が出ていて、子供が楽しめるコーナーもあります。

いま双子の娘たちは小学5年生ですが、中学生になって部活や友達付き合いで忙しくなることを考えると、子どもと一緒に行くのもあと1回か2回程度になってしまうかもしれませんね。

さて、春の引越しシーズンが落ち着いたところではありますが、今年はファミリー層の動きがあまりなく、単身者の移動

がほとんどだったように感じます。やはり物価高の影響に加え、トランプショックで経済の先行きが不透明なことが心理的に働いているのかもしれませんが。こういった状況の時、ファミリー層が保守的な思考になるのは当然でもありますし、フットワークの軽い単身者層の契約が多かったのもうなづけます。

そういえばお客様からよく聞かれる質問の中で、「間取りの基準」というものがあります。物件の資料には色々な間取りの表記がありますが、はっきりとした基準がわからないという方も多いようです。そこで、改めて間取りの基準について考えてみましょう。

間取りは、「1K」「2LDK」といったように数字とアルファベットを組み合わせる「部屋の数」と「部屋の用途」を表しています。また、部屋の広さを表す単位として「畳」が使用されますが、1畳がどれくらいの広さか正確に理解している人は少ないかもしれません。基本的には「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」と呼ば

お勧め物件情報

投資用物件

76000円で賃貸中



コスモ川越ワンダーランド

住所 川越市古谷上5327
交通 南古谷駅 徒歩25分
価格 830万円
専有面積 69.58㎡
バルコニー面積 5.68㎡
築年月 1989年6月
管理会社 大和ライフネクスト
管理費 15,900円
積立金 15,072円
設備 集中LPG・エレベーター
備考 現在賃貸中
家賃 月額 76,000円
表面利回り 10.98%

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

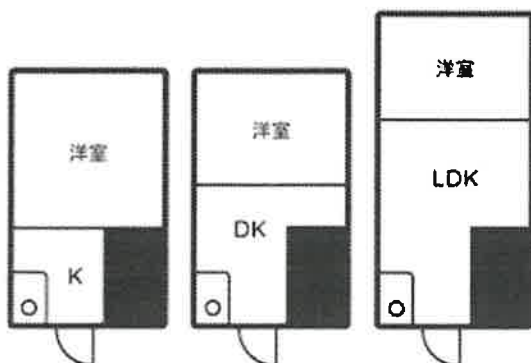
れるルールに基づき、「平米数」で表す場合は「1畳=1.62平米以上」という規定があります。もし、8畳の部屋の広さを知りたいときは、「 $8 \times 1.62 = 12.96$ 平米」と計算することが可能です。

まずは1番小さい間取りとしてワンルームがあります。ワンルームは、室内にドアなどの仕切りがなく、玄関やキッチンから居室までが一体になっている間取りを指します。ほかの間取りに比べると家賃が低く設定されているため、利便性を重視する社会人や家賃を抑えたい学生の一人暮らしに向いています。

1Kは、キッチンと居室で構成されている間取りです。キッチンと居室が仕切られているため、料理の際のニオイ移りや、来客時に玄関から居室スペースが見えることを防げます。

1DKは、居室+ダイニング+キッチンで構成されている間取りです。なお、DKの面積は、首都圏不動産公正取引協議会より、**4.5～8畳未満**と定められています。先述したワンルームや1Kに比べると、専有面積が広いことが多いため家賃相場は高くなります。ただし、1DKは以前に流行した間取りのため築年数が経過した物件も多く、広さの割に安い物件を見つけやすい面もあります。

1LDKは、居室+リビング+ダイニング+キッチンで構成されている間取りです。ダイニングには食事をするダイニングテーブルと椅子、リビングには居間としてくつろげるようソファやテレビを配置するのが一般的なレイアウトです。広さがある分、一人暮らし向けの間取りであるワンルームや1K、1DKと比べて家賃は高めに設定されているケースが多いといえます。



また、寝室が1つで問題ないのであれば二人暮らしも可能です。一方で、ルーム

シェアで1人ずつに部屋が必要な場合は、2DKや2LDKなどの2部屋以上確保されている間取りをおすすめします。

また、物件のなかには、「**2LDK+S**」や「**3LDK+RF**」といった間取りも存在します。この「S」とは、サービスルーム（納戸）のことです。建築基準法では、「部屋」に対して採光や換気などの一定条件を設けており、条件を満たしていない部屋のことをサービスルームと呼びます。一方で、「**RF**」は**ルーフフロア**を意味しており、**ロフト**を指しています。ロフトは居室とみなされず、専有面積にも含まれないため、同じ間取りで専有面積も同じ物件同士なら、ロフト付きの方が室内を広く使えます。また、ロフト空間を前提につくられた部屋は天井が高く設計されているため、ほかの物件と比べて部屋が広く感じられます。

いかがでしょうか。改めて間取りの基準を調べてみると、意外と細かい決まりごとがあったりして面白いですね。今回はわかりやすく単身者向けの間取りで説明しましたが、**2人暮らしやファミリーでは間取りによって使い勝手がずいぶん変わってきます**ので、引越してから「イメージと違った」とならないよう、不動産会社の担当者に生活のイメージをできるだけ明確に伝えることが大切です。

インターネットを使って誰でも物件情報をたくさん見ることが出来る時代ですが、ただ単に「部屋が気に入った」だけでは快適な暮らしができるとは限りません。ライフスタイルによっては**周辺環境が合わない場合もあります**ので、**周辺環境のことをよく知る不動産会社の担当者に気兼ねなく相談**してみましょう。

2. 問題多いリースバック！

リースバックとは、自宅を売却しても、そのまま賃貸として住み続けられる制度です。主に、資金が必要な場合や住宅ローンの返済が困難な場合に利用されます。

リースバックの基本的な仕組み

- ・ **自宅を売却**・・・所有する家をリースバック業者や投資家に売却します。
- ・ **賃貸契約を結ぶ**・・・売却後、家を賃貸物件として借りる契約を結びます。

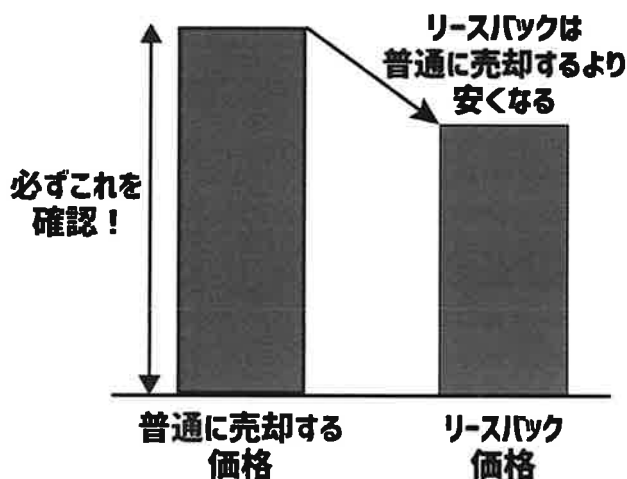
- ・ **家賃を支払う**・・・月々の家賃を支払いながら、引っ越さずに住み続けることができます。
- ・ **再購入の可能性もあり**・・・条件によっては、将来的に売却した家を買戻すことができる場合もあります。

つまり、リースバックを運営する事業者に自宅を売却し、賃貸契約を結んで売却した自宅に住むということですね。

リースバックが利用される主な場面

- ・ **まとまった資金が必要なとき**
医療費や教育費の捻出、事業資金の調達など。
- ・ **住宅ローンの返済が困難なとき**
売却資金でローンを完済し、家賃を支払う形で住み続ける。
- ・ **老後の生活資金を確保したいとき**
自宅の売却益を生活資金として活用する。

リースバックは住み慣れた環境を維持しながら資金調達が可能な制度ですが、**利用には注意が必要です。契約内容や家賃設定をしっかりと確認することが重要です。**



リースバックは資金調達や住み続けられる点で便利ですが、いろいろな理由から「やばい」「危険」と言われることがあります。リースバックの利用者が増える中、悪徳業者によるトラブルが問題になっています。

悪徳業者によるトラブル事例がいろいろとニュースで報道されています。詐欺事件が多い昨今ですが、今は不動産取引にも入ってきているように思われます。一般の不動産取引でも、大手の不動産会社の営業も歩合給料であると、必死になって強引な手口で所有者様に営業を掛けてきます。注意しましょう！

リースバック業者が倒産するリスクもあります。賃貸契約は長く継続するものです。リースバックの業者が倒産すると、自宅の所有権が新たな所有者に渡り、退去を求められる可能性があります。特に規模の小さい業者では、経営が不安定なケースが多いです。経営基盤が安定している企業を選びましょう。「**倒産時の対応**」が契約書に明記されているかを確認することが重要です。

リースバックでは、**売却後の自宅が完全に他人の所有物になります**。その結果、以下のような制約が発生します。

- ・ **契約終了時に退去を求められる**・・・多くの場合、定期借家契約であるため、契約期間が終了すると退去が必要です。また突然の引っ越しが必要になる可能性があります。
- ・ **修繕費を負担させられる**・・・賃貸契約上の義務として、修繕費の一部を支払う必要が出る場合があります。予想外の出費が発生する場合があります。
- ・ **リースバック契約後の主な制約**
自宅が他人の所有物になるので自由にリフォームや改装ができません。

これらを理解しないまま契約すると、後悔するリスクが高まるため注意しましょう。リースバックを利用した結果、**契約内容や業者とのトラブルで後悔するケースが多く報告されています。**

すべての物件がリースバックの対象になるわけではありません。**築年数が古い、資産価値が低い、住宅ローンの残債が多い場合、契約が成立しないことがあります。**

自宅を売却することで、親族との間でトラブルになることがあります。特に**相続予定の物件を売却すると、家族や親族から反対されるケースが多いです**。子供さんたちにとっては、いずれ自分たちが相続する事になるかも知れませんか、理解して貰ってから動きましょう。



家族でちゃんと相談して決めましょう

また、次の事項にも注意が必要です。

リースバック契約後、家賃が周辺の賃貸相場よりも高額に設定されることがあります。例えば、同じ地域の家賃相場が月8万円なのに、リースバックでは12万円を支払うことを要求されたケースがあります。

リースバック後、物件の修繕費の一部を負担するよう要求される場合があります。**賃貸契約では本来、オーナーが負担すべき費用でも、特約条項によって借主が修繕費を支払わされることがあります。**

リースバック契約時に「将来買い戻せ」と説明されても、実際には買い戻しができない契約の場合があります。たとえば、「**買い戻しオプションが契約書に明記されていない**」というケースです。

買い戻しが可価格が相場より高く設定されている能な場合でも、ことがあります。例えば、売却時の価格が2,000万円だった家を、3,000万円以上の価格で買い戻すよう要求されるケースがあります。

リースバックでの売却価格は、**通常の市場価格の70%前後になることが一般的です。**たとえば、相場が3,000万円の家を2,000万円で売却することを要求される場合があります。

リースバック契約時に、不動産仲介手数料や契約書作成費など、**さまざまな名目で高額な手数料を請求される場合があります。**「手数料込みで売却価格の10%以上を差し引かれた」というケースもあります。

リースバックのメリット	リースバックのデメリット
- 売却後も住み続けることができる - 自宅をすぐに現金化できる - 固定資産税などの維持費が不要 - 引っ越しが不要	- 売却価格が相場価格より安くなってしまう - 家賃を支わなければならない - いつまでも住み続けられるとは限らない

リースバックは便利な制度ですが、これらの事例からわかるように、契約内容や業者選びを慎重に進めることが非常に重要です。

失敗しないためのポイント6つ

- ①会社の評判や口コミを事前に調べる
- ②複数のリースバック会社で相見積もりを取る
- ③公式サイトの情報量を確認する
- ④実績が豊富な会社を選ぶ

- ⑤自宅の適正価格を調べておく
- ⑥不動産の専門家に相談する

リースバックを利用する際は、これらのポイントをしっかり押さえることで**失敗を防ぎ、安心して制度を活用**することができます。

3. 不動産の動きが悪い？！

西区専門店のアプローチでは、常に不動産のデータを取得し、毎月の動きを監視しています。**今年の2月までは、賃貸・売買とも動きが活発**だと感じていました。

しかし、金利の上昇や物価の値上げ・建築費の上昇などがあり、**3月以降は不動産の動きがあまり良くない**ように感じています。アメリカのトランプ大統領の関税に世界が振り回されている事も原因なのでしょうか？

賃貸は单身者の方のお問合せが多いですが、10万円以上の賃貸物件の動きは鈍いです。通年であれば3月4月で物件は減るはずが、**5月になっても物件は溢れています。**

中古マンションの格安物件は取引が活発です。高額になった新築一戸建は価格を下げてやっと成約に至っています。中古一戸建はリフォームをしても価格交渉があります。物件を気に入られても住宅ローンが通らず、成約できなかったケースもあります。

ご家族で物件を見に来られた時に感じた事ですが、30歳代の息子さんがアルバイトだったので、住宅ローンの申し込みさえ出来ないのでは。若い方で**正社員の方が以前より少なくなっている**ようです。

毎年、子供の出生率の減少を更新しているとニュースで報道されます。**不動産を必要とする人たちがどんどん減っています。**今までは不動産価格が上がってきましたが、**今後は資材や人件費の値上げと共に、購入者の減少で売れ行きは悪くなる**でしょう。売るならなるべく早く、そして適正価格を考えましょう。

購入を検討される方へ「**マイホームを持つには家族計画が必要**」です。どのような事でも当社にご相談下さい。

4. セカンドライフの趣味！

男性も女性も子育てや仕事・親の介護などで忙しかった日々からいよいよ卒業し、**自分の好きなことを毎日満喫できる時間が到来する時がやってきます。そんな方にオススメなのが、趣味をもつことです。**

すでに趣味を持たれて楽しんでおられる方は、きっと生きがいを持っておられる事でしょう。趣味はセカンドライフを生き生きと過ごすための、ファクターになることでしょう。

ランキング順に掲載していますが、興味のある趣味を見つけたらまずは一度チャレンジしてみてください。新しい発見や出会いがあり、ワクワクした毎日を過ごさせますよ。

オススメの趣味ランキングベスト52

- 【1位】 国内・海外旅行
- 【2位】 家庭菜園・ガーデニング
- 【3位】 ボランティア
- 【4位】 登山
- 【5位】 映画鑑賞
- 【6位】 俳句
- 【7位】 囲碁・将棋
- 【8位】 温泉巡り
- 【9位】 ブログ運営
- 【10位】 ウォーキング・ジョギング
- 【11位】 社交ダンス
- 【12位】 ピアノ
- 【13位】 神社・仏閣巡り
- 【14位】 英会話
- 【15位】 音楽鑑賞
- 【16位】 サイクリング（自転車）
- 【17位】 ユーチューバー
- 【18位】 読書
- 【19位】 スポーツ観戦
- 【20位】 料理・お菓子作り
- 【21位】 カラオケ
- 【22位】 油絵・水彩画・デッサン
- 【23位】 写真
- 【24位】 ペットを飼う
- 【25位】 ゴルフ
- 【26位】 史跡巡り
- 【27位】 スイミング
- 【28位】 ボーリング
- 【29位】 卓球
- 【30位】 ピクニック・ハイキング

- 【31位】 手芸
- 【32位】 絵手紙
- 【33位】 プラモデル製作
- 【34位】 テニス
- 【35位】 プリザーブドフラワー作り
- 【36位】 水墨画
- 【37位】 ゲートボール
- 【38位】 釣り
- 【39位】 生け花
- 【40位】 美術館巡り

ユニクス南古谷の映画館はシニア60歳以上¥1,300
会員になるといつでも¥1,100
この建物にはボーリング場やレストランもあります



- 【41位】 ヨガ
- 【42位】 食べ歩き
- 【43位】 盆栽
- 【44位】 DIY（日曜大工）
- 【45位】 刺繍
- 【46位】 ツーリング（バイク）
- 【47位】 太極拳
- 【48位】 筋トレ・パーソナルトレーニング
- 【49位】 書道
- 【50位】 舞台鑑賞
- 【51位】 ジグソーパズル
- 【52位】 クロスワードパズル

私が興味を持ったのは、家庭菜園・ガーデニング・ボランティア・映画鑑賞・温泉巡り・ウォーキング・ジョギング・英会話・サイクリング（自転車）・料理・お菓子作り・カラオケ・油絵・水彩画・デッサン・ゴルフ・卓球・食べ歩き・太極拳・書道です。

今はいろいろと忙しいので、ゴルフ・映画鑑賞ですが、他にもいろいろ興味があります。

あなたはなににチャレンジされますか？
ご家族と、ご近所さんと、
**趣味の仲間と楽しんで、
生きがいのある人生を送りましょう！**



ゴルフは年齢関係なく元気であれば楽しめるスポーツです

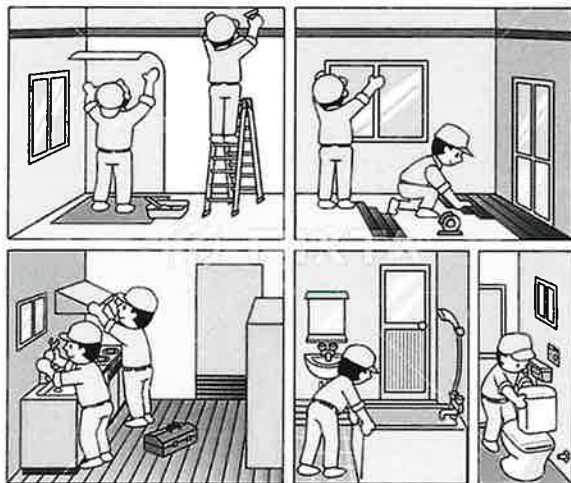
5. 今月のリフォーム事情！

最近よく耳にする「リノベーション」という言葉ですが、はっきりとその内容を説明できる人は意外と少ないかもしれません。そこで、今回は「リフォーム」と「リノベーション」の違いについてご説明したいと思います。2つの言葉の使い分けは非常に曖昧であり、実は明確な線引きはされていません。

リフォーム……古くなった建物を改修する。新しい設備に入れ替える。
リノベーション……建物に新たな付加価値をつける。新築のとき以上の性能にする。一般的にはこのような説明をされる場合が多いようです。

「リフォーム」とは、老朽化した建物を新築の状態に戻すことをいいます。マンションやアパートの場合には、入居者が退居した後、その入居者の住む前の状態に戻すことを指す場合があり、原状回復ともいわれてたりしています。

リフォーム



pixta.jp - 13922763

なお、英語の「reform」は「悪い状態からの改良」を意味し、リフォームという言葉を使うときは、基本的に壊れていたり、汚れていたり、老朽化したりしている部分を直したり、きれいにしたり、新しくしたりすることを指します。「マイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復」という意味合いとして使われることが多いため、例えば、外装の塗り直しや、キッチンの設備の変更、壁紙の張り替えなどがリフォームに該当します。

一方、「リノベーション」とは、既存の建物に大規模な工事を行うことで、住まい

の性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることをいいます。英語での「renovation」は「革新、刷新、修復」を意味していて、リフォームがマイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いに対して、リノベーションはプラスαで新たな機能や価値を向上させることを表しています。

そのため、リノベーションでは住まいの空間をよりデザイン性の高いものに改良したり、住環境を現代的なスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更したりすることなどが含まれます。例えば、**耐久性や耐震性を高めるために壁の補修を行ったり、家族が増えたことから、仕切りの壁をなくして、広々としたリビングダイニングキッチンにしたりすることなどが「リノベーション」に該当します。**

このように、リノベーションではライフスタイルや生活環境に合わせて自由自在にアレンジできるという魅力から、近年では非常に人気が高まっています。リフォームとリノベーションの違いについて簡単にご紹介させていただきましたが、リフォームとリノベーション、一見似ているようで意外と違う部分が多いのです。

現在お住まいのお家で、「ここを修理したいけど、間取りから変更できたらもっといいのに...」「この先、子供が独り立ちしたら間取りを変えたい...」などのご希望がある方は、ぜひリノベーションを検討してみてくださいはいかがでしょうか。きっと、今よりも暮らしやすいライフスタイルが楽しめるはずです。

リノベーション



アプローチは不動産会社ですが、**リフォーム工事やリノベーション工事も行っています。**まずはご希望をお聞きして、予算に応じてお見積書をご提出します。再度詳細を打ち合わせし、工事の請負をさせていただきます。材料費が高くなってきましたので、早めがお得かも知れません。