

今月の『トピックス』

【編集】

1.7 岡山貴紀
8. 岡山志保
2~6. 岡山佳代子

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. 退去時の原状回復！ | 5. 認知症改善への努力！ |
| 2. リノベーション賃貸物件！ | 6. 改元詐欺に注意 |
| 3. お陰様で200号！ | 7. 今月のリフォーム事情！ |
| 4. 保証会社が更新拒否！ | 8. ほほえみ日記！ |

200号への歩み！

皆様に人気の「やまとくん便り」がお陰様で200号を出版するまで継続する事が出来ました。少しでも皆様のお役に立てる情報をコツコツと発信し続けて行く事を使命と考えて作成しています。今後もご愛読お願い致します。



たかし

1. 退去時の現状回復！

岡山 貴紀

花粉シーズン真っ盛りの3月になりましたね。花粉もそうですが引越しシーズンでもありますので、今回はお部屋探しをされる方向けに、契約時に気を付けること、退去時の原状回復について詳しくご説明をしたいと思います。

借主目線での情報を見ることで、賃貸オーナー様にも新しい気づきが生まれるかもしれません。より安定した賃貸経営に向けて、何かしら参考になればと思います。

不動産屋で賃貸借契約を結ぶときには、その中に部屋を渡し受けた際の状態に復元させる、原状回復に関するガイドラインや取り決めが記載されていることが多いです。しかし契約書や保険の加入、その他の書類の多さと引越しの忙しさでつい読むのが後回しになっていたということはありますか。

契約書を入居前に必ず確認し、特に原状回復の取り決めについて疑問に感じた点は入居前に不動産屋に質問して理解しておくことが大切です。それを怠ってしまうと退去時に予想外の原状回復費用を請求されてしまうことも。退去時のトラブルを防ぐためにも、印鑑を押す前に必ず確認しておきましょう。

原状回復工事とは家を借りている人が退去する際、大家さんに借りていた家を返還するときに、借りたときの状態に戻さなければいけない義務があります。借りている人はその費用を本来は負担しなければなりません。

入居時の状態に戻すということが原状回復といえます。不動産会社は賃貸借契約時に家

を借りる人に対し書面で退去時の原状回復や入居中の修繕負担について説明する義務があり、借りる人が具体的にどこまで原状回復工事費用を負担しなければならないのかが契約書や付属書類に明記されています。

原状回復工事でよくあるケースとしては、クロス（壁紙）の張替え、畳や床の張替えです。故障してしまったエアコンや給湯器などの設備の工事などが含まれるケースもあります。しかし、これらは必ずしも借りていた人が全て負担するということではなく、貸主の負担で工事することもあり、ケースバイケースです。

襖にこんな穴を開けてしまった時は借主負担となります。借りているお部屋は丁寧に使いましょう。



「原状回復」は大家さんである貸主、借主双方が賃貸借契約を解除する際に家を元の状態に戻す義務を負うことになります。そのため貸主、借主の負担範囲に関係なく、入居時の状態にもどすことを意味しています。

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！

大宮ハイツ3号棟4F

募集開始！



リノベーション完了！
分譲賃貸マンション
普通賃貸借契約2年更新

賃料	78000円
敷金	1ヶ月
礼金	なし
共益費	なし
住所	西区宝来1761
交通	指扇駅徒歩10分
間取り	3LDK
専有面積	70.35㎡
建築	1976年10月
都市ガス・本下水	
2面バルコニー他	

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/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

http://yamatokun.info/ mail info@yamatokun.com

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19

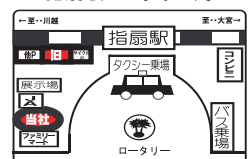


岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



あえて工事の期間は覗かないようにしていたのですが、そろそろ完成だと思って見学に行ったらビックリしました。室内は新築マンションです。建築後42年経過した中古マンションでも、リノベーション工事をすると生まれ変わるのですね。

昔の間取りでは広いリビングはありませんでした。隣の和室とつなげて13.5帖のLDKに仕上がりしました。各部屋にクローゼットがあり、南向き3室のお部屋は広くて明るいのです。すべての建具も新規で取り付け、システムキッチン・追い炊きのユニットバス・シャンプードレッサー・トイレは洗浄暖房便座です。

LDKは13.5帖と広くクローゼットも設置しました。キッチン・ソファも置く広さです。北側バルコニーが二カ所あり明るいのです。



木目調のフローリングが落ちていた雰囲気がかもし出しています。今人気のブラウンのシステムキッチンは汚れが目立ちにくくてオシャレです。

都市ガス・3口のガスコンロ・グリルのシステムキッチン・清潔なキッチンパネル・多い収納・大きな換気扇・レバー式ハンドルレバー水栓です。



全室リモコン付き照明
温水洗浄暖房便座
シャンプードレッサー
追炊機能ユニットバス
TVインターホン
二重サッシなど

賃貸物件を探されているご家族様！ぜひご内見下さい。ステキなお部屋に仕上がっています。

ここまできれいになったお部屋ですが、一番に住むのはどなたでしょう？

ご来店されたお客様にご説明を開始しました。これだけ綺麗なお部屋だと住んでいても毎日幸せ気分です。

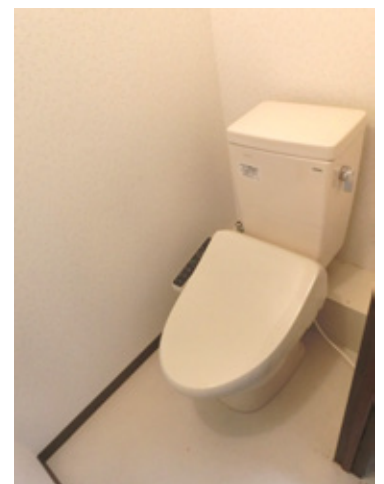
昔のバランス釜浴室が想像も出来ない素敵なユニットバス。壁の一面の色を変えてオシャレで高級感があります。ゆったり浴槽で追い炊き機能付きのお風呂に入ると一日の疲れがどこかへ吹っ飛んでいきます。大きなミラーを見ながらシャワーを浴びて、グッスりと睡眠をとります！



収納スペースが多いシャンプードレッサーです。水回り設備がまとまっているので、おトイレに入ってからお風呂。そして洗面所で髪を乾かしてハミガキ。自分の時間を大切に出来る空間です。清潔感のある色あいなので、朝起きて顔を洗うときから気分がスッキリします。一番よく利用する場所です。



温水洗浄暖房便座は今ではどこのご家庭でも利用されています。スッキリポディでお掃除もし易いので助かります。最近では排便の重要性を感じています。いくら忙しく生活していても、体の健康の為に落ち着いておトイレで用を足しましょう。静かな空間です。



3. お陰様で200号！

不動産業界の本音トークや日常の話題、少子高齢化の問題点などを書いているコミュニケーション誌「やまとくん便り」が2019年3月を迎えてめでたく「200号」に到達しました。

読んで下さる皆様の叱咤激励の声を励みに、私たちは一度も休まず毎月作成することが出来ました。

何事も継続とは根気が要るものですね。そしてその時代に合わせた話題を見つけるのも刺激的でした。何か良い事があったり、心配な事があると一生懸命考えます。そして皆様にお知らせして少しでも参考になれば・・・と、書き続けて来ました。

1年で12号出版なので、16年以上になります。これはアプローチの歴史でもあります。孫娘が誕生した時にアプローチが生まれました。孫娘は今や高校生です。アプローチもやっと高校生になりました。これから益々経験を積んで実務をこなし、大学生・社会人となり、いつまでもお付き合いの出来る会社として存続して参ります。

ふと手に取って読まれたお客様が「やまとくん便りって面白いですね」と言って下さいました。「そうなんです。不動産の取引はありませんが、やまとくん便りを送って下さいとご依頼を受けるんですよ」とお返事しています。

家主様にとっては耳の痛い話も多く載せています。参考になる事はそれ以上にたくさん掲載しています。さいたま市は人口は減ってはいません。他地区に比べると恵まれています。でも建物が増えると、その数だけ空家が増えます。

国がしっかり先を見据えた政策を打ち出していれば、ここまで追いつめられる空家の増加は見られなかったでしょうに。中古物件の入居率を高めるのがアプローチの一番の仕事だと考えます。不動産を大切に扱わせて頂く考えです。

今後の心配事は、消費税の増税とオリンピック効果の反動が経済にどのような影響を与えるのかという事です。政府もやっと昨年暮れから景気があまり良くないようなニュースを流しました。昨年の秋から「売却の依頼が増加」してきました。不動産の処分を希望される方が多くなりましたが、逆に購入希望者が減っています。

36年の不動産経験では、何度も好景気と不景気が繰り返されてきました。これからの時代の一歩の心配事は、日本社会全体で人手不足により会社の業務が成り立たなくなってしまうという事態があるかも

知れないという事です。

また、テレビで報道されるニュースの中には、過去に例を見ない凶悪な犯罪が多くなっています。殺風景な家族関係も多いです。誰を信じれば良いのか・・・と、怖くなる時もあります。でも、それぞれの家族は自分が生きて行くだけで精いっぱいだから、例え家族でも人の面倒まで見られなくなっている人が増えているのでしょうか。

16年前にお元気だった家主様が、お話しが通じなくなり物事を忘れてしまわれる方が出て来ました。お近くであれば何度も訪問出来るのですが、離れた場所にお住いの家主様も多いです。これからは家主様のご家族のお電話番号も教えて頂いて、借主様との対応に問題が起こらないようにして行きますので、ご協力宜しくお願いします。

やまとくん便り1号の時は私もギリギリ40歳代でした。今年は高齢者の仲間入りです。役所からいろいろな書類が届くようになりました。皆様の仲間入りになるからこそよく理解出来る事も多くなると考えます。

なつかしい「やまとくん便り」第1号です。あの時の私は若かった・・・、と思い返します。

若い人たちと高齢者が手を取り合い、厳しい時代に立ち向かっていきましょう。年だからラクしよう・・・と思ったら、もう生きて行く意味が見つからなくなります。でもいつまでも元気でいられるって幸せな事ですね。元気でいるためには努力が必要です。

一人一人が人生の目標を持ちましょう！

4. 保証会社が更新拒否！

賃貸借契約の更新を前に、家賃保証会社から保証委託契約の更新を拒否する通知がありました。他にも、保証会社から更新の際に保証料の値上げや特約の追加などを要求されることがあります。

以前より、他の不動産会社様より「**保証会社は、更新時に保証を打ち切ると評判になっているから気を付けた方が良い」とアドバイスを受けていたことがありました。現在は別の保証会社で「入居審査や家賃の立替え支払」などを依頼するようにしています。

更新時保証契約の拒否のFAXが届いた時は驚きました。保証会社の引き受けがあったから賃貸の契約を締結したのです。それが途中でなぜ打ち切るのか？ その保証会社の契約書を再確認しました。でも字が小さくて紙も薄くて読めません。コピーで拡大してやっと字が読めました。

CUBUという書類の第4条（保証委託契約の更新）3. 丙（保証会社）は、賃貸保証料の全部または一部の入金を確認できない場合および、本件保証委託契約の更新を不相当と丙が認めた場合には、更新を拒絶する事ができます。

借主からの家賃が遅れる場合、家主様からの連絡を受けて、保証会社に督促を依頼します。しかし度々督促をすると、更新時に拒否されることになります。家賃の支払いが4度遅れた借主様も保証会社から更新を拒絶されました。ここ半年は問題なく支払っているのですが、保証会社ではブラックになっているという事なのですね。

第15条（免責要件等）

1. 甲（家主または管理会社）が乙（借主）の原契約に基づく賃料の滞納が発生しているにも拘わらず、滞納が発生したときから70日以内に丙（保証会社）に対して滞納の事実の報告を行わなかったときは、各号に従い丙の保証義務を免責するものとします。

この条文だと、2ヶ月遅れていても保証会社が督促してくれて、万一借主が払わない場合は保証会社が立替えて支払ってくれるという内容です。しかし71日以上90日以内の報告の場合、保証金額の50%が免責となります。91日以上の場合、ただちに当該保証契約を終了させることが出来るものとする、と書いてあります。

最近では事故報告をすると、「**早期の事故報告書送信についてのお願い**」という文面がFAXで送られてきます。「70日という長めの免責日数を設定しておりますが、滞納が発生した場合に当社へ送信していただく「事故報告書」の到着が滞納発生から70日を越えており免責になってしまう案件や、**すでに滞納解消が困難となっている案件**が見受けられるようになりました。」

また「**家主様へのこまめな家賃の入金状況確認の依頼**と、家賃支払い期日を経過しても入金がない場合、**10日までに速やかな事故報告書の送信**を重ねてお願いします」と依頼が来ています。

家主様の中には今まで、せっかく保証会社が入っているのに未納期間が3ヶ月過ぎてしまっただけで保証契約が無効になってしまったケースが何度もあります。借主様は家賃が一ヶ月遅れるだけで支払いが厳しくなります。

家賃が遅れる人は金銭感覚がマヒしている人が多いように感じます。お金はいつでもキャッシュカードで下ろせますし、支払いや残額をチェックしないで次々と使ってしまう。1ヶ月遅れた家賃を埋めるのは、大変な事なのです。

貯金をしていない人が2割もいるのだとか。すぐに滞納してしまったり、病気になるかもしれません。お給料が減ったら、どうするのでしょうか？生活改善しましょう。



現実的な問題として、保証会社が更新を断られても賃貸契約を続けていかなければならないケースがほとんどです。頻繁に家賃が遅くなる人に「解約して下さい」と言っている合いになった事がありました。別の一人は解約に応じました。不注意で家賃が遅れていたと思われる人には「保証会社変更の提案」をして無事に審査が通過しました。

入居中の保証会社の変更には、過去半年の賃料の入金状況表が必要です。偽りなく入金日を書かなければ、今後の保証契約に支障がでますので要注意です。保証会社に断られた人に連帯保証人をお願いしても難しいです。

今は別の会社と契約して保証会社が家主様

に直接振り込んで頂けるシステムを取っていますので安心です。賃貸契約は家賃だけが心配なのではありません。借主様との契約の事も専門的で難しい対応が増えてきました。

アプローチでは家主様の代理となって対応する「管理委託契約」のご相談が増えていきます。ぜひご活用下さいませ。



中学に入るひ孫と一緒に
はいパチリ！元気に一緒に
楽しく過ごしましょう！

5. 認知症改善への努力を！

最近、高齢化の問題に直面する事が多くなりました。家主様と電話での会話では理解されにくい、借主様に家賃の引落をご説明しても通じない、など仕事に関する事では困る事もあります。お一人暮らしでは不自由な事も増えて来るでしょう。どなたか身内の方と連絡を取って行かなければ不動産の業務処理が進まない事があります。

別居家族では、なかなか高齢者の状況を把握できない事が多いと聞きました。その時だけしっかり話す、昔の事は何でも覚えているなどの兆候があるからです。認知症は早めに発見した方が進行を遅く出来る対策があると聞きました。

家族が認知症になると、困るのはご家族です。本人は何も困りません。困ったという意識さえ薄らぐようです。忘れる事が多いからしっかりしておこうと頑張る人も多いです。本人も家族も、認知症について知識があった方が対策が講じられます。

各認知症の経過を調べました。

(1) アルツハイマー型認知症 (ATD)

初期

- ・物の置き忘れやしまい忘れなど、加齢によるもの忘れがやや亢進したような記憶障害から始まる。そのため発症が気づかれにくい。
- ・記憶障害と同時に、感情や意欲、性格などにも変化がみられるようになる。
- ・この時期では日常生活に支障をきたすことはない。

中期

- ・加齢によるもの忘れとは異なる病的な記憶障害が際立つようになる。
- ・日時や場所の見当識障害が起こり、認知機能が著しく低下していく。
- ・失語、失行、失認なども生じ、日常生活も家族の介助なしには行えなくなる。
- ・この時期になると、徘徊、幻覚・妄想あるいは不潔行為などが現れてくる。

末期

- ・認知機能が高度に障害され、理解・判断力はなくなり、会話は成立しなくなる。
- ・人物の見当識障害のために家族が誰であるかわからなくなる。
- ・感情もほとんど失われ、無欲・無動状態を呈する。
- ・身体的にも四肢の硬直が現れ、寝たきりの状態になり全面的な介助が必要になる。

(2) 脳血管性認知症 (VD)

- ・発症時期がATDよりも明確で、急性に発症する。人格は保たれている。
- ・エピソード記憶（個人的体験や出来事についての記憶）は比較的保たれているが、知能低下が「まだら」である。（正常な部分と認知症の部分が混在する状態）
- ・注意集中障害・感情障害・意欲低下が特徴としてある。
- ・発作が繰り返されるたびに病状が段階的に悪化していく。
- ・脳血流の循環不全を伴うことから認知症の症状が日内および日間で大きく変動する。



認知症は家族の早めの
気づきと、本人の毎日の
努力で改善されるケース
もあります。
もちろん、そうなる前の
頭の体操も大切です。

(3) レビー小体型認知症 (DLB)

- ・初期段階では記憶障害で始まることが多い
- ・幻覚（特に幻視）を伴うことが非常に多く幻覚をみたりするにつれて、アルツハイマーのような認知障害と、パーキンソニズムと呼ばれるパーキンソン病のような運動障害の両方が症状として表れる。
- ・身体変化として頭・手足のふるえ（振戦）手足のこわばり（筋強剛）や動作緩慢が起こる。
- ・症状が進むにつれて四肢麻痺などが発症し

刺激に対して反射運動以外の反応を示さず周囲に対して応答しない状態となる。

- ・アルツハイマー型に比べ10倍も寝たきりになるのが速いといわれている。（薬物に過敏に反応する「薬物過敏性」のため、治療薬を通常量で投与することで逆に症状の悪化を招くという理由から）
- ・発症から死亡までの経過は約5～6年といわれている。

以上、認知症には3つの種類があります。

「アリセプト」という名前の薬が1999年に日本で開発されました。それまでの精神安定薬とは原理がまったく異なるもので、認知症の薬としては非常に画期的なものです。

アルツハイマー型認知症の治療・改善薬として、すでに世界約60カ国で使用されています。

アルツハイマー病患者の脳では、情報の担い手となる様々な神経伝達物質を作る神経細胞が破壊されています。特に、神経伝達物質の中でもアセチルコリンという、伝達物質を作る神経細胞の破壊が進んでいます。

アリセプトは、アセチルコリンを分解するアセチルコリンエステラーゼという酵素の働きを妨げることで、脳内のアセチルコリンの濃度を高めて症状を改善する効果があるといわれています。この薬を飲み続けると、1年程度といわれていますが、記憶力や判断力が改善されます。また、認知症の進み方も遅くなります。

もちろん、この薬は認知症を根本的に治す薬ではありませんし、効能に対して“過剰期待は禁物”という現場の医師の声があるのも確かです。今後の医療現場での実績に注目していきたいものです。

6. 改元詐欺に注意！

あと少しで平成の元号が変わります。天皇陛下が変わる事でこんなにワクワクするのは良い事です。仕事での心配事は**契約書がほとんど平成の元号で作成されているので、切り替えをどうしましょう？** 更新の契約では更新日がすでに平成ではない事が解っているのですが、そのまま平成で作成しています。きっと1～2年はマゴマゴするでしょうね。

改元詐欺に注意！

というニュースを耳にしました。新元号発表まで1か月となって、**改元をネタにした詐欺が多発しています。**先月、山梨県

の80歳代女性に金融機関の職員と言う男から電話がありました。

「口座番号、暗証番号を教えてください。年号が変わるのでキャッシュカードが使えなくなります。古いカードを渡してください」。しばらくすると職員を名乗る男が現れ、女性はカードを渡してしまい50万円が引き出されてしまったそうです。

同じ手口で山梨県内で2日間に3人が被害に遭い、合計250万円が引き出されたとの事。

国民生活センターによると、全国銀行協会（実名）の名前で**「改元で銀行法が改正される」という通知**が封書で届き、入っていた**「キャッシュカード変更申込書」と古いカードの返送を求めてきました。**これに個人情報を入力して送り返してしまったと言う相談が寄せられているそうです。

詐欺は流行に敏感です。高齢者は封書だと開けてみます。**真面目な人ほど返送してしまう**そうですから家族に相談するなどして、急がないで要注意です。

「スマホのアプリが新元号に対応しません。このアプリをダウンロードして」などと言うのもこれから増えると言います。これで**アドレスを盗まれてしまう**そうですが、やってしまわないようにご注意ください。

しかし、毎度の新しい詐欺で思うのですがよくこんなことを考えつきますね。自分から個人情報を教えないようにしましょう。一般社団法人全国銀行協会は実在します。実名を騙って詐欺を働く人もいるそうです。世の中、何を信じたら良いのでしょうか？

7. 今月のリフォーム事情！

分譲マンションにお住まいの方で、ベランダやバルコニーに芝生を敷きたいと思ったことがある方がおられるかもしれません。ベランダや大きなルーフバルコニーなら、**自分好みに芝生やガーデニングで癒しの空間を作る**のも良いですね。

少しの工夫で
癒しの空間を！



しかし、自分で購入した分譲マンションといえどもベランダやルーフバルコニーは共有部分といって、すべて自由にして良いわけではありません。マンションは共同住宅ですから制約もあり、分譲マンションの管理規約に沿った使用法は必要です。占有使用权は認められていますがこの点に注意しましょう。

芝生を敷く場合、防水工事や補修工事、大規模修繕の時など撤去を求められることがあるので、移動などができるものを選ぶことが必要です。重さも重要で、特にルーフバルコニーなど広い面積の場合には荷重がどのくらいまで許容されているのかも構造計算書の積載荷重を参考に管理会社などに確認しましょう。

また、芝生やガーデニングの土や枯葉などがベランダやルーフバルコニーの排水溝をふさがないように定期的に点検や掃除をしましょう。芝生などコンクリートに土を敷いて植物を植える場合には、コンクリートに根を張らないように耐根シートなどで対処します。また、近隣に迷惑をかけないことは大前提です。

花粉症をはじめ植物アレルギーの人への配慮や虫が苦手なマンションの上階を選んだ人もいるかもしれません。近隣にそういう人がいない確認しておくことも大切です。

ベランダの芝生もルーフバルコニーの芝生も基本は同じで、手入れをサボらずきちんとして自分も周りも不快な思いをしないように心がけましょう。

8. ほほえみ日記

花粉の飛散とともに卒業シーズンがやってきました。この春、長男次男のダブル卒業です。娘達の桃の節句も終え、あとは高校の合格発表を待つのみです。

今回は簡単に作ることができて、さらに子どもも親も夢中で楽しめる「小麦粉粘土」の作り方・楽しみ方をご紹介します。

雨の日や、ちょっとした体調不良の日などお出かけせず一日中子どもと家にいる日は、子どもの有り余るパワーに圧倒されます。退屈そうにだらだら過ごす姿もなんだかかわいそうな気もするし。せっかくだから楽しく(そして親はラクに)遊ばせてあげたいなあ・
・・・そこで小麦粉粘土の出番です！

小麦粉粘土の材料

- ・ボール
- ・計量カップ
- ・小麦粉：1カップ(200cc)
- ・水：1カップ(200cc)
- ・塩：少々(防腐剤の働きをします)
- ・油：大さじ1(つや出し効果)
- ・あれば→食紅や絵の具：好きな色少々

小麦粘土の作り方

- 1.ボールに、小麦粉と塩を入れ、混ぜ合わせます。
- 2.油を加えます。
- 3.水を少しずつ入れて好みの固さになるまで混ぜ混ぜコネコネします。
- 4.色を加えたい時は、好きな色の食紅や絵の具を粘土に少しつけて、色が均等になるまで混ぜます。

はいっ。これだけ！

ちなみに、ラップに包んでからタッパーやジップロックに入れ冷蔵庫へ保存したら3日位はもちます。でも食品ですので少しでも「ん？なんか怪しい」と思ったら迷わず処分しましょう！

・まんまるく丸めて「大きい」「小さい」を比べたり、細く伸ばして「長い」「短い」を比べたり。「重たい」「軽い」、「太い」「細い」など比べごっこ。

・道具があれば粘土を切る、詰める、かたどるなどの遊びもできます。(トイレットペーパーの芯を輪切りにしたものや牛乳パックでも充分です)

・「いらっしゃいませ～」お店屋さんごっこやおままごと。

120℃のオーブンで15分ほど焼くと固まるので、作品をそのまま飾ったり、マジックで色塗することもできます。娘達のお気に入りには毛糸を通してネックレスです。

サラサラだった白い粉が、冷たいお水を入れて混ぜたらムニムニの粘土へ。指で手のひらでたくさんの感触を味わうことができます。特別な材料はいらないので、是非親子で楽しんでみてください。

ではまた。

益々ソックリ
の双子ちゃん！

