

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 賃貸住宅管理業法！
2. 賃貸事業の現状分析！
3. 直面する介護費用問題！
4. 新に日常のスポーツ等！
5. 大切な更新手続き！
6. 今月のリフォーム事情！

もうすぐオリンピック？！

外にも自由に出入れないこの時期なのに、オリンピックまで2ヶ月あまり。世界中でコロナが大変なことになっています。日本でまさかの入院不可能・命の選択が始まったようです。皆さん、用心の上にも用心を！



たかし

1. 賃貸住宅管理業法！

岡山 貴紀

5月になり、すっかり暖かくなって陽気のいい日も増えてきましたね。ただコロナ感染者が減るところか増えているという現状もあって、気軽に外出、というわけにもいかないのがつらいところです。

「コロナ疲れ」という言葉が生まれてしまうほどに、自粛や制限によって人々は疲弊しています。これだけ長い期間のコロナウィルスに関するデータがあるならば、制限しなくても問題ない状況などわかってきそうなのなのですが…。



アプローチの管理物件一部です

イギリスでは、5000人規模の人数を集めて、当日のCPR検査で陰性だった人たちが感染対策を一切せずに通常通りのコンサートを行った場合どうなるか？ という大がかりな実験をしたそうです。その結果、そのコンサートと因果関係のある感染者は出なかったそうです。何でもかんでも制限するのではなく、前向きな気持ちで日常生活が送れるような検証を進めてほしいものです。

さて、世の中がコロナで大変な状況ではありますが、不動産業界では法令改正によって色々な制度や資格が新設されています。以前サブリース契約のトラブルが多いことからサ

ブリースに関する新法が施工されたことをお伝えしました。

サブリース新法では、誇大広告の禁止、不当な勧誘の禁止、重要事項の説明の3つの側面から、規制強化がなされました。この法改正により、サブリース契約のメリットのみを強調していた悪徳業者が減り、オーナーがデメリットやリスクを理解して契約を締結できるようになることが期待されます。

そしてサブリース新法と同様に、賃貸住宅管理業法における新しい登録制度が始まりました。国交省が発表した賃貸住宅管理業者登録制度の解釈・運用の考え方としては次の通りです。

委託を受けて管理する賃貸管理の戸数が200戸以上である管理業者は、管理業登録の義務が発生。登録業者は(1)業務管理者の配置、(2)管理受託契約の締結前・締結時の書面交付等、(3)金銭の分別管理、(4)定期報告が義務付けられる。

具体的には、

(1) 登録事業者は管理事務所毎に1名以上の業務管理者を設置することが求められ、その

お勧め物件情報！



人気のマゾン
3F角部屋！



グランパレスエトワール
住所 西区佐知川1344-2
交通 大宮駅 バス16分
賃料 75000円
共益費 4000円
敷金 0ヶ月
間取り 3LDK
【設備】 追い焚き浴槽・暖房便座・下駄箱・インターホン・RC造・駐車場5000円
火災保険加入・保証会社加入

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



岡山佳代子

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



業務管理者は、賃貸不動産経営管理士か宅建士の資格者保有者であり、国が指定する講習を受けることが必要となる。

(2) 管理受託契約の締結前に法で定められた事項を記載した書面を交付し、**重要事項説明をしなければならない**。また重要事項説明書と管理受託契約書は別々に用意することが求められる。

(3) については、登録事業者は、自己の固有財産と管理業務において**受領する家賃、敷金、共益費等を分別して管理しなければならない**とし、

(4) については登録事業者は、**管理業務の実施状況等について、定期的に委託者に報告する必要がある**としている。

アプローチは現在、国が定める管理業登録の基準には当てはまっていますが、今後は家主業を専業ではなく兼業で行う物件オーナーが増加していくと考えられており、オーナーの目が行き届かない「空室管理」の重要性が増していることを踏まえると、どんな状況になっても対応できるように**賃貸住宅管理業者登録の基盤を作っておくことが重要**です。

お取引させていただいている皆様にとって**どんな状況でも助けになれるような不動産会社でありたい**と考えています。

先日、ついに40代に突入した私ですが、まだまだ知らないこと、経験の至らないところが多くあるかと思います。頭でっかちにならず、柔軟な姿勢でこれからも多くのことを吸収していきたいと思っています。



木々の緑と、花々が咲く良い季節です。人の多いところには行かないで、近くを散歩して自然のお花を観察すると新しい発見があります。

2. 賃貸事業の現状分析！

ここ1～2年の間に、**家主様が亡くなられたり、病気になられるケースをよく耳に**します。先月も60代後半の家主様に、更新手続きの件でお電話を入れたところ、奥様が「主人は亡くなりました」と言われたので驚きました。

あんなにお元気で、数年前に老後のことを考えてバリアフリーの新築一戸建を建てられたばかりなのに。。。ご両親がおられる時からお付き合いがあります。奥様は次々と家族が亡くなられて、たくさんの賃貸物件のことを引き継ぎもされることもなく、途方にくれておられるようでした。

不動産を持っておられる方は、相続するにあたりお元気なうちから、ご家族に引き継ぐ準備をしておきましょう。相続人が複数おられて、トラブルになるケースが本当に多いです。アプローチもご相談を受けるのですが、**相続できないと売却するにも出来ないですし相続人全員が困ること**です。



4月生まれ3人のお誕生日をしました。双子ちゃんをひいおばあちゃんが大好きで、よく一緒に遊びます。

また、相続を受けた方にも大きな悩みを持つ方が増えています。

「老朽化した賃貸不動産を相続しましたが、どうすればよいのでしょうか？」

アパート経営はしたことがなく不安で、持ち続けたほうがよいか、売却したほうがよいか悩まれておられます。

賃貸事業の継続は、収入は入りますが税務署への確定申告があり、老朽に伴うリフォーム工事があたり面倒だと感じる方が多いです。しかし、先代が維持してきた賃貸物件を大切に思う方もおられるので、**売ろうかどうしようか迷われます。**

引き継ぐべきか否かは十分に検討しましょう。判断基準としては、**十分に維持できる、もしくは改善すれば維持できるのであれば持ち続け、そうでなければ売却の方で検討されるのが良い**と思います。

そのためには現状分析が重要です。賃貸経営において**立地は非常に重要**です。一般的に駅からの距離が重要だと言われていますが、周りの賃貸物件の入居状況、買い物・学校は近いか、人口の推移なども見て、その地域の将来も含めて検討します。

相続税対策だけで建ててしまったケースの中で、**将来的にも賃貸需要が無いところの賃貸物件は売却を検討した方が良いでしょう。**生活に不便な立地の賃貸物件は、いくら建物が立派でも入居率が下がっています。

築30年以上であっても、今までのメンテナンス状況によって大きく変わります。こまめにメンテナンスをする事で、見た目も違いますし今後どの位長持ちするか、が変わってきます。

今後、大規模修繕でいくらかい支出が必要になるか確認しましょう。外壁の塗り替えは15～20年周期、屋上防水は10～15年周期で修繕が必要です。



大雨が降ったり、台風が来ると雨漏りのクレームが入ります。階段等の鉄部分のサビも気になったら工事を始めましょう。早めの対策が必要です。

室内のリフォーム工事・設備の交換費用・固定資産税・所得税なども、試算しておきましょう。入居率や将来の家賃収入の目安も計画をたてておく必要があります。相続税対策のために借入れを多くしている家主様も見かけますが、賃貸経営を維持していくためには、この借入が重荷になってしまいます。

所得が多くても借り入れの返済が多いために、利益が出ない家主様も多いです。**支払いが厳しいのであれば売却も検討した方が良いでしょう。**

賃貸物件を引き継いだことによって、税金がどのように変わるかはとても重要なことです。とくにサラリーマンや自営業をやっている状態で賃貸経営を引き継ぐと、もともとの給与所得や事業所得に不動産所得が上乗せされて税金がかかってきます。

賃貸物件を法人経営にする家主様も多いです。**法人化して税金など改善できるか検討することも必要でしょう。**賃貸経営を自分の事業としてやっていく覚悟があるかどうかが一番重要です。今後、賃貸経営が厳しくなることは目に見えていますから。

賃貸経営は、楽しくて儲かる仕事ではありません。管理会社だけに任せておけば何もすることはないと考えていると、落とし穴が待

っていることもあります。**しっかりと賃貸業について勉強して、今後の不動産市場にも目を向けておきましょう。**

その上で、相続して維持していくのか、売却するのか、検討しましょう。不動産経験が長く、専門知識を持っている**アプローチはいつも家主様の味方**です。お気軽にご相談ください。

3. 直面する介護費用問題！

「人生の最期」がなかなか訪れないことが、時に悲劇につながることもあります。高齢で老い先短いのだから、そう思って面倒を見始めた結果、予想外の事態に直面するケースが後を絶ちません。

多くの人が直面するのが「**介護費用の問題**」です。ある60歳男性は、15年前に父親が他界。その後に認知症を発症した母親を住宅型老人ホームに入居させました。商売をしているので自宅で面倒を見るのは無理と判断しました。当時、母親は82歳。老人ホームの職員の話では「環境が変わることで、早くて1～2年、平均で4～5年で亡くなることが多い」と話していました。



自宅にいた時間が多くなると、気持ちよく過ごすための気持ちは、お花を飾る方も増えたいです。心に残るようなお花を飾る方も増えたいです。心に残るようなお花を飾る方も増えたいです。

食費や諸経費を含めると月に15～16万円ほどかかります。母親の年金は月に8万円程度なので、月に7～8万円ほど持ち出しになるのです。

「5年くらいならうちが負担すればいい」とと安易に考えていたのでした。

ところが、ホームに入ってからもう10年を超えました。兄弟に費用の分担を頼んだのですが「自分が勝手にホームにいたくせに」と取り合ってくれません。

母が100歳まで生きたら自分たちの老後資金はどうなるのか。

「老後は1人暮らしが幸せ」の著者で医師の辻川覚志氏が言っています。

「今の医療水準では10～20年は覚悟が必要になり、**介護施設の入居費用は認知症だと25万円くらいかかる場合もあり、それだけの費用を年金で払える人はほとんどいない。**ゴールが見える子育てと違い、何年先まで続くか分からないのが介護。**経済的な限界が訪れるリスクがある**」

介護する側が60～70代ともなれば、何時健康面でのトラブルに見舞われるか分かりません。仕事をしていればまだしも、**年金生活での介護は費用面で厳しいものがあります。**
(パソコンニュースより掲載)

認知症対応型の施設では、規則正しい生活を送り、毎日バイタル測定をし健康管理に努め、管理栄養士が作成したメニューに従い介護士が食事を作ります。できる人はラジオ体操をして、水分や排泄などすべて管理されています。入浴介助して、爪も切ってもらい、**毎週訪看が来て健康面をチェックします。長生きしますね。**

認知症がひどく家族もわからず、失語症で喋ることもできず、自分で食べることもできないので食事介助している人もいます。この人は**要介護5で紙おむつ代や諸経費を入れると月に20万はかかる**そうです。そのほか散髪などの理美容代など別途かかるので年間で250～280万円はかかるということです。

長生き＝認知症リスク＝介護費用問題

家族にとっては難しい問題を抱えることになります。高齢者で子供がいない人も多いですし、子供がいるからと言っても決して頼れるわけでもありません。高齢者問題はどこまで膨れ上がるのでしょうか？

4. 新日常のスポーツ等！

長引くコロナ禍で密を避けられるとして注目を集めたスポーツの中にゴルフが挙げられます。日本生産性本部のレジャー白書では2019年時点で日本のゴルフ人口は580万人で2009年比で40%減少。

道具にお金がかかり、プレーも一日がかり上達にも時間がかかるというコスパの悪いゴルフは、団塊世代が老齢でプレーを卒業してしまう**2025年頃に、存亡の危機を迎える**と言われていました。

ところがコロナで状況が一変し、「新しい生活様式」の浸透で自由時間が増え行動制限

がかかる中、「3密」を回避できるスポーツレジャーとしてゴルフ人気が急激に高まっています。実際にリーズナブルなゴルフ場は混み合っていますし、ゴルフレッスンを受ける人も増えています。

私は5年ほど前からスポーツクラブに通っていました。マシンを使ったトレーニングの他、エアロビクスなど有酸素運動をたくさんしていました。短い距離ですが、ゴルフの打ちっぱなしもあり、そこで少しレッスンを受けていました。

しかしコロナで緊急事態宣言が発令され、スポーツクラブを辞めてしまいました。しかしゴルフは大丈夫そうなので、ゴルフ練習場でレッスンを受けてあちこちのゴルフ場に出かけています。そして、昨年の秋から、閑散としていたゴルフ場に徐々にゴルファーが増えてきたと感じていました。



若くて60代、そして80歳前後のゴルファーが多かったのが、先日ご一緒した人たちは30代、40代、50代の男性でした。**カップルでゴルフを楽しんでいる人が増えています。**練習場で仲良く打ちっぱなしをしている姿を微笑ましく思えます。

ゴルフを始めると、ゴルフの虜になってしまうから不思議です。スポーツクラブを辞めてしまいましたが、ゴルフのレッスンプロは熱心な先生で、厳しく指導してくださり、球筋が変わりスコアもグンと良くなってきました。

ゴルフ仲間**で病気になる人も多いですが、ゴルフ再開に向けてリハビリを頑張るので、お医者さんがその回復ぶりに驚く**そうです。先日も1年半ガンと戦ってきた人が復帰して私より元気そうにゴルフを楽しんでいたのが驚きました。

ゴルフ以外に**キャンプブームはさらに進化**しているようです。ゴルフ同様に「3密」を

避けられ、ライフスタイルとしてもオシャレ感がありコロナで自由時間が増え、街中へのお出かけやスポーツ観戦への制限から、「以前から気になっていたキャンプなるものにトライしてみよう」というビギナー層から、キャンプ経験者がメディア等で注目されたたった一人の「ソロキャンプ」を始めたり、他社との接触ゼロで感染なしのレジャーとして安全なファミリーキャンプを始めた一家等、客層が広がっています。

ホームセンターには低価格帯のキャンプ用品がたくさん並んで販売されています。キャンピングカーの売れ行きが良かったり、キャンピングレンタルカーも利用者が増えているそうです。

この他に、密を避けるアクティビティで釣りやサイクリング等、人々のレジャーが拡大されています。

コロナ禍では、高齢者は自宅で楽しみながらストレッチしましょう。テレビでは体操など簡単にできるストレッチが多く紹介されています。無理をしない運動、精神的に明るくなる考え方など大切です。うちの母はひ孫と一緒に脳トレカルタをします。



3密を避けて、静かにレジャーを楽しみましょう

5. 大切な更新手続き！

居住用賃貸物件の更新手続きは2年毎に行っています。アプローチで20年前から入居して頂いている方は僅かになってきましたが当時は賃貸保証会社を利用していませんでした。連帯保証人様を付けての契約が多かったのです。

しかし、家賃の滞納などが発生した時は要注意です。コロナ禍により収入が減った方が増えています。連帯保証人さんの責任についても安易に考えておられる方もあり、また高齢になり亡くなったり施設に入っている方もおられます。

不動産会社が仲介していてもトラブルにな

る事もあるのですから、家主様が入居者と直接契約をしているケースでは、問題が大きい様子です。数件ご相談を受けました。

・親が借主だったけれど亡くなって、今は息子が住んでいる。しかし家賃を払わない。

・親から相続した貸家に入居者がいるが、契約書も無いし家賃も払ってくれない。

家賃を払うけれど、更新手続きが出来ていないケースでは、アプローチが仲介に入って更新書類を作成致します。長い期間、契約書を交わしていない場合は保証会社を通すことも火災保険に加入することも、更新料を請求することも難しいです。しかし書類が無ければ訴えることも出来ません。まして強制退去も難しいのです。

更新料なし・事務手数料は家主様負担になっても、借主様に火災保険に加入して貰いましょう。直接の契約では、借主の電話番号や勤務先・緊急連絡先もご存じない家主様が多いです。建物が古くなって壊す時が来るときもあります。更新書類を作成して退去についてもきちんと取り決めをしておく事が重要です。

今までの当社の手続きでは、事前に借主に通知して「2年後の更新手続きは行わない」ことを承諾して頂いて更新する事もありました。家主解約は6ヶ月前という特約は当然入っています。不動産会社が仲介していれば、訴えを起こすときも不動産会社がアドバイスしますので安心です。

新型コロナウイルスの感染拡大が続いています。問題がない形で契約している方も、室内で病死されていないか心配な毎日です。近くの郵便局では消毒するために営業を休んでいました。収入が激減して自殺した人の話も耳にします。マスクを付けていてもウイルスに感染するかも知れないと言われています。最大の注意を払って日々を過ごしましょう。

契約書には重要な事が記載されています

- 第8条 (禁止又は使用の制限)
- 1 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき賃借権を譲渡し、又は、転貸してはならない。
 - 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件上の建物の増築・改築・修繕・もしくは模様替、又は、本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
 - 3 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
 - 二、本物件または本物件の周辺において、暴しく租界若しくは暴乱な行動を行い、または威嚇を示すこと。
 - 三、本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を入居させること。
 - 四、銃器、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品などを製造または保管すること。
 - 五、大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し、又は搬出すること。
 - 六、排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 七、大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノなどの演奏を行うこと。
 - 八、盗難、毒物などの明かりに近接に迷惑をかける動物を飼育すること。
 - 4 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一、本物件の増築・改築・修繕・もしくは模様替
 - 二、階段、廊下などの共有部分に物品を置くこと。
 - 三、階段、廊下などの共有部分に看板、ポスターなどの広告物を掲示すること。
 - 四、親類用の小鳥、魚などであって明らかに近接に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫などの動物(別表1第八号に掲げる動物を除く)を飼育すること。

6. 今月のリフォーム事情！

毎日の料理で使用するガスコンロですが、**長年使っていると不具合が起きます**。ガスを使っているので故障したまま使い続けると危険ですよ。では故障した場合、修理した方がいいのか、それとも買い替えた方がいいのかについてご説明いたします。

ガスコンロの平均的な耐久年数は12～15年といわれています。よく「ガスコンロの寿命は10年」といわれることもありますが、これは購入後約10年が経過すると交換部品がなくなる場合もあることから出てきた数字です。

耐久年数を過ぎたからといっていきなり不調になることはなく、そのまま使い続けられることももちろんあります。ガスコンロの不調や買い替えの時期は次のような症状が目安になります。

- なかなか点火できない。また火がついてもすぐに消えてしまう
- 火力の調整ができない
- ガスの臭いがする。おかしい音がする
- 火の大きさが定まらない

経年劣化が原因で、知らないうちにガス漏れなどが起きていると大変危険です。安全に使っていくためには、これらの症状が出なくても10年点検は受けること、またこれらの症状があるようなら早めに修理か交換をするのがおすすめです。



賃貸物件を退去する時、ガスコンロの掃除状態でその方の性格や暮らし方が想像できます。毎日のお手入れがガスコンロを長持ちさせます。コンロがきれいとしながら、お料理を作れます。

では修理にするか、交換にするかの判断は一体何を基準に行えば良いのでしょうか。基準の一つになるのが、メーカーから交換部品の在庫がなくなることが多い購入10年目以降かどうかです。10年以上経っていればほぼ耐久年数に達していますし、その後のことを考えれば、交換した方が時間も費用も節約できる場合があります。

また、もう一つ基準となるのが2008年以前の製品か否かです。それまでのガスコンロはたとえば3口タイプのものであれば1口にだけ安全センサーが付いたものが一般的で火の消し忘れやガス漏れが火災の原因にもなっていました。そこで2008年に安全基準が見直され以降は全口に安全センサーがついたガスコンロのみ販売可能になったのです。

このような経緯から2008年以前の製品は安全センサーがついていない可能性があります。安全面を重視するなら、修理より交換の方がおすすめです。

どちらにせよ一番やってはいけないのは不調を感じたままガスコンロを使い続けることです。事故の原因にもなりかねないので、購入からの年数を参考に早めに対策を取るようになさってください。不調が出はじめる前から考えておいて、不調になったら速やかに修理・交換の手配ができるのが理想です。

たとえ故障しても命に関わることはないトイレの排水などと違い、ガスコンロは不調をそのままにしておく安全面で問題が起きることも。そうならないために10年時の定期点検と日頃からの細かい観察をしっかりと行うことが非常に大切になってきます。

昔はなかった便利な機能もたくさん追加されているので、まず自宅のガスコンロが使い始めてから何年目なのかをきちんと把握した上で、交換か修理を選ぶようにすると良いでしょう。

立ち消え安全装置
(炎検知部)



やわらかいブラシ
点火プラグ(電極)

**安全センサーがついたコンロは
丁寧なお掃除をする事で長持ちします**

福岡で暮らす孫娘にはなかなか会えませんが、進路を決めて学校の先生になるとの事です。可愛いワンちゃんを飼いはじめた。写真を送ってくれました。

