

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 孤独死と残置物処理！
2. 契約時に意思能力確認！
3. 無理な不動産購入の結果！
4. 活発脳切り紙！
5. 今月のリフォーム事情！

緊急事態宣言発令中！

新型コロナウイルスのワクチン接種が進んでいます。ご挨拶は「ワクチン接種2回終わりましたか？」終わったとお聞きした方とはなぜか、安心してお話できます。これからはウイルスに感染しても入院させて貰えないようです。



たかし

1. 孤独死と残置物処理！

岡山 貴紀

8月になりました。毎日がとても暑いですね。どうなるかと思われたコロナ禍でのオリンピックは日本のメダルラッシュもあって大いに盛り上がりましたが、やはり当然のようにコロナの感染者数が一気に増加し、また緊急事態宣言が発令される事態になりました。

若い世代の感染者が特に増えていると言われているますが、それも多少は仕方のないことなのかもしれません。7月末までの時点で、ワクチン接種を希望する高齢者への接種は完了しており、感染によって重症化しやすいと言われている層に対してのリスクは減りました。

1年遅らせたオリンピックですが、コロナ感染者はより一層多くなっています。緊急事態宣言が発令中です。私達は厳しい環境の中でも、ルールを守って命を大切にしましょう。



国際政治学者の三浦瑠麗氏は、「街に出ている若者を責めても問題は解決しません。彼らは高齢者の健康を守るために一年半、青春の時間や就労機会を犠牲にしてきたのです。」と自身の見解を綴っています。

これだけの長い期間、常に「若者が」と言われ続けてきた大部分の若者たちが、オリンピックの開催によってどう感じるかを想像してみると、「我慢してもしなくても若者を一括りで責められた挙句、大人の都合でオリ

ピックを強行するならもう我慢はしたくない」と思うのが当たり前なのかもしれません。

さて、話は変わりますが、今や社会問題にもなっている単身高齢者の孤独死。孤独死した場合の手続きや残置物の処理など、貸主にとっては不安やリスクが伴うため、単身高齢者が部屋を借りようと思っても断らざるをえないというケースがかなり増えています。

それに対して、国交省と法務省は「残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）」を策定し、6月7日に発表しました。このモデル契約条項には、①賃借人が居住中に死亡した場合に賃貸借契約を終了するための代理権を受任者に授与する委任契約、②賃貸借契約の終了後、残置物を搬出し廃棄する等の事務を委託する準委任契約、が設けられています。

①は、賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えるというもので、②は、賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託し、賃借人は「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指

お勧め物件情報！

賃貸アパート

ファミリータイプ！



フラットK 2F角

住所 西区土屋
交通 指扇駅 徒歩3分
間取り 3DK
敷金 1ヶ月 礼金0
賃料 6.1万円
共益費 ナシ
専有面積 45.6㎡
【設備】本下水・LPG
エアコン2台・シャブドレツサ
駅近・南向き・買い物便利！

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

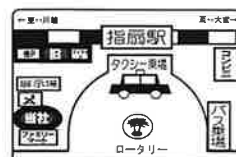


岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



定するとともに、その送付先を明らかにすること。

さらに、受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄するが、**換価することができる残置物については、換価するように努める必要がある**、といった内容になっています。

対象となる入居者は、60歳以上の単身高齢者で、解除関係の事務委任契約の受任者は、まず賃借人の推定相続人が望ましく、それが困難な場合は、社会福祉法人や居住支援法人のような第三者を受任者とすることが望ましいとされています。そして、**管理会社も受任者になることができる**ようになりました。



ア
ブ
ロ
ー
チ
で
ゴ
ミ
処
分の
依頼を受けました。大変
なのがゴミの分別です。大
変なのは冷蔵庫の中は大変
身内は誰も片付けたくな
い分野です。

このモデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、**モデル契約条項を利用し、死後事務委任契約を締結することで、単身高齢者の入居に対する抵抗感が減り、居住の確保がより進む**と思われる。

さらに、孤独死が起きてしまった場合に次の募集に向けて一番のネックとなる「**心理的瑕疵**」。いわゆる「**事故物件**」となってしまうことについて、この問題に対しても、国交省は「**宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン**」（案）を策定し、パブリックコメント（意見公募）を開始しました。

今回発表された「**残置物の処理等に関するモデル契約条項**」に加え、国交省による心理的瑕疵のガイドラインが正式に発表になれば**高齢者の入居斡旋に対する阻害要因はかなり削減される**ことになります。

これからは単身高齢者の賃貸契約がさらに増加すると思います。担当省庁がこういったものを作っているということ自体、知らない方も多いと思いますので、今後もこういった情報を発信していければと思います。

非常に暑い日が続きますが、皆様くれぐれもご自愛ください。

2. 契約時に意思能力確認！

お客様から「親戚が不動産を売るときに、司法書士から本人確認されてとても細かくて驚いた」というお話を聞きました。以前に比べると、**不動産の売却引き渡し時の本人確認はとても細かくなりました**。海外に住んでいる売り主様にも、一度来日して頂いて身分証明書などと一緒に本人確認をします。

ニュースで騒がせたことがある詐欺事件では司法書士も騙されました。登記する時に**司法書士が本人確認を怠って問題が発生すると免許停止・免許剥奪処分もある**と聞きます。銀行で自分のお金を引き出そうとしたときもその金額が大きければ銀行が理由を聞きますし、時には警察にも連絡をされます。

ですから、不動産の売却や管理についても厳しい規定があるのです。本来であれば、**自分がまだ元気なうちに不動産の整理**をしておけば、子どもたちに煩わしい手続きをさせないで済みます。しかし**整理できない不動産**もありますし、自分自身が突然病気になって意思疎通が図れなくなることもあります。今回は「**生前対策**」を取り上げます。

「**親の認知症対策として、家族信託と任意後見**」があります。

一般的に、高齢者が不動産を売却しようとするとき、認知症が無いか司法書士が確認を取ります。**万が一認知症であった事が売買契約・決済後に判明したら、契約自体無効**となってしまう。これは意思がきちんと伝えられないからです。

不動産売買契約に限らず、契約が有効とされるためには、**契約の当事者に意思能力があることが必要**です。意思能力とは、自己の行為の法的結果を認識・判断できる能力のことを言います。不動産売買契約の場合にあてはめると、**契約によって不動産の所有権が買主のものになること、その代わりに売主は代金の支払いを受けることを認識・判断できる**ことです。

民法には、意思能力についての定めはありませんが、「私的自治の原則」（＝自分の自由な意思で形づくった法律関係によって拘束されること）から、当然に必要とされています。意思能力がなければ、自由な意思で法律

関係を形づくったとはいえないからです。契約を行った当事者に意思能力がない場合、契約は無効になります。

【家族信託の基本】

●家族信託とは

不動産のお金などの財産や処分を信頼できる家族に託す制度です。家族信託では、「委託者（財産の管理をお願いする人）」と受託者（子）」が「信託契約」を締結することによって開始します。

最大のメリットは、家族だけで財産管理ができることです。開始する際に弁護士や司法書士などの専門家のサポートが必要となりますが、開始したあとは原則として家族だけで運用していく事が可能です。

デメリットで最も注意すべきなのは、「損益通算」（所得の計算をする際に利益と損失を相殺すること）ができなくなることです。税法上、家族信託した不動産から生じた「損失」がある場合には、その損失がなかったものとみなされる、と規定があります。

●任意後見制度とは

認知症などで将来自分の判断能力が低下した場合に備えて、元気なうちに自分の財産管理や介護などの手配をする後見人を決めておく契約です。委任者（財産管理をお願いする人）と受任者との間で任意後見人契約をします。この契約は必ず公正証書によって結びます。

メリットは受任者が適切な財産管理を行っているかどうかを任意後見監督人や家庭裁判所が監督する体制が整っていることです。任意後見人は定期的に任意後見監督人に対して事務処理の状況を報告します。

デメリットは、開始後に任意後見監督人の報酬が掛かることです。報酬は月額1～3万円程度とされており、親が亡くなるまで発生します。

なお、判断能力が低下した後の選択肢は法定後見制度のみです。認知症などによって判断能力が低下する前であれば、家族信託や任意後見などの認知症対策を行うことができます。

認知症対策は必ず元気なうちに行うということを肝に銘じておきましょう。

家族信託は、任意後見に比べると初期費用がかかります。依頼する専門家や信託財産の大

小にもよりますが、不動産が無い場合で約25万円～30万円程度、不動産がある場合で約50万円～約70万円程度が相場と言われています。（専門家報酬・登録免許税など）

任意後見の初期費用は、公証人費用・法務局登記属託料などで約2万円掛かります。監督人選任届の申立時には、申立手数料・後見登記手数料・医師の診断書作成費用などで約1万円～2万円掛かります。

家族信託を選択した方が良いケースは、家族だけで財産管理を行っていきたい場合。初期費用は掛かりますがランニングコストはかかりません。将来的に財産を積極的に活用する可能性がある人は家族信託。

任意後見を選択した方が良いケースは、判断能力が低下してから財産管理を任せたい場合。実際に認知症などによって判断能力が低下してから開始します。身上監護についても万全の対策をしておきたいと考える型や、家族信託ができない財産や難しい採算について対策する場合は任意後見。

親の認知症が始まってから、不動産管理について解らなくて慌てている相続人様がおられます。また、分譲マンションに住んでいて連絡がつかなくなった方が室内で亡くなっていたというお話もよく耳にします。何かあってからでは周りの人に迷惑を掛けてしまいますので、お元気なうちに財産処分の対策を講じておきましょう。



3. 無理な不動産購入の結果！

コロナ禍で収入が減少し、住宅ローンの返済に苦しむ人が増えているようです。収まりかけたと思った新型コロナウイルス感染症ですが、1年半以上も振り回されています。不動産を購入された方の中には、月々の返済もままならない中、何カ月も滞納が続くと、多額の残債の一括返済を迫られる「住宅ローン

破綻」が起こっています。

コロナの影響が長期化する中で、不動産の所有者が泣く泣く手放す物件が増えていく可能性があります。所有者が住宅ローン返済に行き詰まってしまった後は、金融機関と連絡を取って、**残債を返済するための「任意売却」**を選択し自宅を売却する方向に進みます。

西大宮駅や指扇駅の徒歩圏内に建売住宅がたくさん建築されて、そのほとんどが売れています。コロナ禍特有の事情で都内からさいたま市に引っ越して来られる方が多く、さいたま市は人口が増えています。売買物件・賃貸物件ともに物件不足です。

近くの築浅物件が、空き家になっていました。おそらく新築で購入されたのでしょう。外回りに雑草が生えてきて家の印象が悪くなってきています。マイホーム購入を検討されている方は、**万が一の時のデメリットも知ってから慎重に購入**しましょう。

将来的に親と同居することも想定し、マイホームを購入される方、結婚予定やお子さんの出産・進学を機会に購入される方もおられます。賃貸物件から購入への住替えの方は多いです。先日、賃貸物件に入居されている方から購入のご相談を受けて、詳細費用をご説明していましたが、**購入されるにあたっての重要ポイントをご存知ありませんでした。**

今はネットで何でも調べられますが、銀行金利などを見て住宅ローンシュミレーションの金利が一番低い金利で比較されますがあくまでの参考金利です。勤務先が上場企業や公務員か、サラリーマンか自営業者か、**職種によって住宅ローン金利が変わって来ます。**

その他、保証料や事務手数料・収入印紙代なども掛かりますし、生命保険についてはいろいろなパターンがあり、その内容によって金利が変わって来ることもあります。火災保険料や仲介手数料も必要です。

まずは自分の収入でどの程度の不動産が購入できるかを不動産会社に相談しましょう。それから家族で希望物件を検討しましょう。ご家族がおられると、お子さんの年齢によっては高校・大学の時に大きなお金が掛かることもありますし、ある程度**資金的に余裕を持っておくことも必要**です。

少し不景気になるといつもバブルがはじけた頃を思い出します。どんどん値上がりする

不動産価格。転売そして転売。景気が急に悪くなると不動産価格の暴落します。住宅ローンを払えなくなった人たちは夜逃げしたり、破産したり。たくさんのケースを目の当たりにして、悪夢を見ているようでした。

今回のコロナ禍の中でも、今までは政府が補助してきた部分もありますが、これからは補助も行き渡らなく可能性があります。**中小企業では厳しい経営をされているところも徐々に増える事が考えられます。**

40年近く不動産業界にいて、いろいろな時代を見てきて、大変な人たちのお手伝いをさせて頂きました。困っておられる方のお手伝いができればと考えています。家のローンが払えなくなって、いろいろな督促状が届く自宅に住み続けるより、**早く見切りをつけて賃貸に引っ越しし、新たな未来に向かって歩むのも1つの方法**です。

マイホームを購入する時は、ライフプランに基づき資金計画を立てましょう。



アパート経営を始めた家主様も心配です。建築後5年程度は問題が起こらないかもしれませんが、家賃収入の減少やリフォーム代の費用が多くなると、途端に赤字になってローンが払えなくなります。アパートを売却するだけで終われば良いのですが、**中には自宅を処分しなければいけないケースも昔はありました。**

不動産のことでわからないこと、困ったことがあれば早めにご相談下さい。**追い詰められる前であれば傷も浅い**です。

4. 活発脳切り紙！

先日NHKで切り紙の放送をしていた切り紙をご紹介します。外出や人との交流が減り認知症リスクがアップしている今「**活発脳切り紙**」で楽しく効率的なおうち脳活を！という題で、書籍『**活発脳をつくる60歳からの切り紙**』が紹介されていました。

株式会社主婦の友社

「折る」「描く」「切る」で、脳を多角的に

刺激する切り紙は脳を活性化します。コロナ禍で外出や人との交流が減ったことで、高齢者の認知機能の衰えが懸念されています。自分や親の老化を実感している人もいるのではないのでしょうか。

そんな中、おうち脳活におすすめなのが「活発脳切り紙」。折る⇒描く⇒切るの一連の作業を通し、多角的に脳が刺激されます。おりがみとはさみで気軽にでき、思いがけない形が作れる意外性もあり、楽しみながらの脳活にぴったりです。



切り紙のこんな点が脳にいい！

①「道具使い」が脳の運動野を活発に

はさみなどの道具をあやつるという行為には、ただ指先を意図どおりに動かすだけではない高度な運動機能が必要で、前頭葉を活発に働かせることにつながります。

②「形を意識」して頭頂葉に働きかける

切ったあと紙を広げると、思いがけない形が現れる切り紙。「あの線がこうなるの!？」という「へえ〜」や「なるほど」といった気づきの快感は、脳の刺激になります。

③「工夫する」ことが脳を鍛錬する

「どう切れば、きれいに切れるだろう？」など試行錯誤することは脳へのいい刺激に。また、作品を使ってカードや飾りを作るなどの工夫も、活発脳をつくり上げます。

④「やる気」「感動」は認知症予防に大切

やる気や感動する心を保ち続けることは、認知症予防に大切です。モチベーションの維持に欠かせない驚きや楽しさがあり、もっとうまく作ろうというチャレンジ精神を刺激する切り紙は、意欲喚起や情緒への働きかけに向いています。

⑤「喜び」「楽しさ」は脳の刺激に

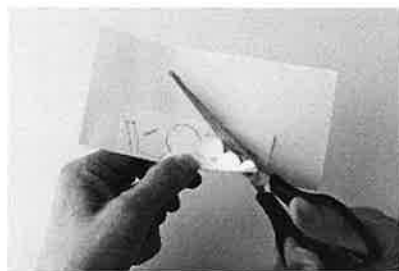
作品の仕上がりを喜んだり、がっかりしたりする気持ちの動きも、脳に大きな刺激となります。作品を美しいと感じることや、飾ったときに感じる喜び、お孫さんと切り紙で遊んだときの楽しさなども同様です。これらは脳をおおう大脳皮質のうち、内側にある「大脳辺縁系」の領域の働きです。

原寸大の楽しい図案がいっぱい

本のサイズは大判で文字も大きく、見やすく作りやすいのが特長です。

掲載の図案は原寸大で、コピーも書き写しもしらなく。はじめてでも簡単にでき、すぐに楽しめます。

「どう折って切るとこうなるんだろう？」と仕組みを考えるのも脳の刺激になります。



指先を使うと前頭葉を活発に働かせます。何より楽しくて夢があります。

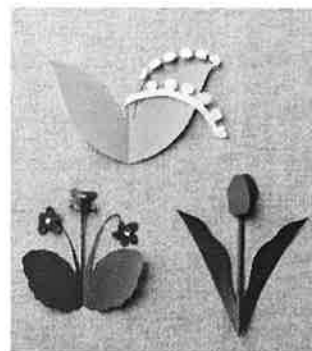
作品を発展させて、より活発脳に！

切り紙作品を使ったカードやギフト、部屋飾りなどのアイデアや作り方も、いろいろ収録されています。

「どう使おう?」「こうするともっとすてきになるかも」「だれにあげよう?」など考えることも、活発脳をつくることにつながりまた作って、あげて、喜ばれることで脳もイキイキ!

このように、切り紙は老化する脳に対して一石二鳥にも三鳥にもなりえます。切り紙を楽しみながら、ぜひ活発脳を維持していきましょう。

最初は本を真似て作品作り。今度は自分でアイデアを出して思うように！庭や夢の素材は家中に考えればとれますよ。



誰でも平等に年を取ります。しかし親の世代とは違って100歳を超える人も珍しくありません。身体は元気でも脳が老化衰退している方が増えて、家族に介護して貰ったり、自宅では暮らせなくなって介護施設に入所する方も増加しています。

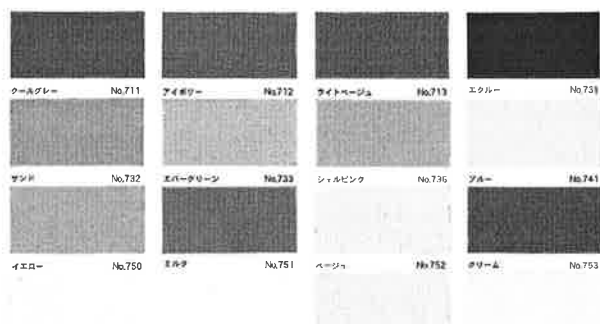
最近は介護施設も人手不足で、手のかかる重い認知症の人は入所させてくれないそうです。病気になって病院に入院しても、病院では介護できないので治療が終わったらすぐに帰されるそうです。

認知症になると本人に意識は無いのかもしれませんが、体操して趣味を持って人生を楽しみましょう。認知症対策の脳を刺激して活性化させましょう。

5. 今月のリフォーム事情！

賃貸住宅の入退去時や、ご自宅のリフォームなどでクロスを張り替える機会というのは外壁塗装などの工事に比べると頻度が高いと思います。クロス（壁紙）は布や紙、ビニールなどの素材でできており、壁の保護やお部屋の装飾を目的として貼られています。

最近では、消臭や防カビ効果がある高機能なクロスが販売されており、デザインも豊富です。また、クロスを変えるだけで部屋の雰囲気が一変されるので、**リフォーム時に張替えを検討している方も多いのではないのでしょうか？**



色選びはイメージが大事

今回はそんな方々に向けて、クロスの素材についてご説明させていただきます。「クロス」とは家やオフィスのお部屋に張る壁紙のこと。クロスの素材は大きく4つに分類することができます。

・ビニールクロス

クロスの中でも多用されているのがビニールクロスです。他の素材に比べ安価で、品質も安定しており、耐久性も高くお掃除がしやすいクロスで、色やデザインが豊富です。ビニールクロスは、塩化ビニール樹脂などを主な素材とするビニールシートに紙などを裏打ちしたものです。

表面加工の方法によっても分類することができ、たとえば、表面に凸凹のあるエンボス加工や発泡させたもの、プリントを施したものなど多種多様。クロスにさまざまな機能を持たせている商品も多くみられます。

・織物クロス

織物クロスは、レーヨン、絹、麻などで作られるクロスです。平織りや綾織、不織布などがあります。ビニールクロスと比べて高級感、重厚感があります。ホコリを吸着しやすいので、定期的に掃除やメンテナンスが必要です。ホテルや美術館などパブリックスペースで使われることもあります。

・紙クロス

和紙、ケナフなど非木材紙を原料としたものなどもあります。紙は音を吸収し、空気を通す素材であり、また環境や健康への配慮がなされている素材として注目されています。ほとんどが輸入壁紙ですが手すき和紙の紙クロスもあります。

・その他

紙と珪藻土を混ぜてつくられる「珪藻土壁紙」、金属やガラス繊維が原料の「無機質壁紙」、ポリエチレン・ポリプロピレンなどの合成樹脂を主原料とした「オレフィン」薄くカットした天然木やコルクなどを紙と張り合わせた「木質系壁紙」、メタリックなクロスなどがあります。



クロスの見本はインターネットのデジタルブックでも見られます。たくさん種類や色がありますが、用途によって使い分けします。

以上のような種類がありますが、さらに抗菌機能や消臭機能など、様々な機能性のものもありますので、クロス張替え工事は、自由度がかなり高いリフォームになります。アプローチではクロスの見本も置いてあります。気になる方はぜひクロス工事をご検討下さいませ。



ホームセンターには糊付きのポイントクロスの販売コーナーがあります。ご自分でDIYが楽しめますね。