

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 仲介と管理の違い！
2. 不動産価格算出方法！
3. 東京2020オリンピック・パラリンピック！
4. 要介護者が急増！
5. 今月のリフォーム事情！

パラリンピックが終わって！

東京オリンピックとパラリンピックが無事に終わりました。コロナ感染の拡大で全国的、緊急事態宣言の中で開催されたオリンピックは静かでした。でも選手たちの活躍や表情に元気を貰えたのは確かです。ありがとう！



たかし

1. 仲介と管理の違い！

岡山 貴紀

9月になりました。熱中症の危険があるほど暑い日もあれば、急に肌寒い日が来るなど体調管理に注意が必要な時期です。体調を崩すと免疫力が低下し、コロナウィルスにも感染しやすくなります。感染はもはや身近な存在となりつつあります。

もし感染した場合、家庭内での対処や食料の確保などをどうするのか、家族で話し合っておくことが大事です。単身者の場合は、食事を配達してくれる行政サービスもあるようです。元気なうちに、感染した時にどう行動すればいいのかわかるようにしておきましょう。

さて、今回は仲介業務と管理業務の違いについて書こうと思います。以前にも同じような内容を書いたこともあったかと思いますが改めてご理解をいただければと思います。というのも、近年、仲介と管理の線引きがはっきりと理解されていないと思うような出来事が多々あるからです。

これは当社のやり方がどうこうということではなく、オーナー様がそこを理解できていない場合、万が一の時にはオーナー様が法的な義務と責任を問われることになってしまうからです。

まず、仲介業務について。仲介業務とは入居者募集に関する業務全般のサポートを行うことです。その名の通り、オーナーと入居希望者様との間で「仲介」を行います。具体的な業務範囲としては、入居者の募集から賃貸契約の締結までであり、基本的に入居後に

ついて関与することはありません。

つまり、仲介のみを頼まれている場合、入居後のクレーム対応、修繕対応、建物の清掃維持管理、家賃管理、滞納家賃の督促、退去に当たっての立会いや敷金清算など、これらはオーナー様が責任を持って行う業務となります。



賃貸中はいろいろなトラブルが起こります。高齢者の一人暮らしも多く、孤独死も多くなっています。配電設備はリースで、管理費はリースです。管理費が増えるので、管理費を背負っています。

管理会社を入れていない限り、オーナー様が管理者であり、管理業務の義務を負うこととなります。しかし、入居中や退去後の修繕工事を請け負うことで利益が発生する場合には、仲介業者が入居者対応や退去立会、敷金精算を行う場合もありますが、これは仲介業者の業務として行うものではなく、工事を受託することに付随した業務ということになります。

お勧め物件情報！

ファミリータイプ！

5階・眺望良好



ライオンマンション大宮指扇
住所 西区指扇領別所
交通 指扇駅徒歩10分
間取り 3DK
敷金 2ヶ月 礼金0
賃料 80000円
共益費 11600円
専有面積 74.76㎡
【設備】エレベーター
追焚浴槽・システムキッチン・温水洗浄便座
下駄箱・角部屋

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 貴紀



岡山佳代子

指扇駅ロータリー内



とはいっても、入居者は何かあれば仲介業者に連絡をしてくるものですので、そういった場合の当社の立場としては「クレームの受付窓口」になります。なので、入居者に対しては「ではそのようにオーナー様に伝えさせていただきます」といったニュアンスでの対応になります。

ここで誤解をされているなと感じるケースが時々ありまして、入居者のクレームをオーナー様に伝えた際に、私どもに対して文句を言う、必要な修繕を拒む、無償での現場確認を指示されるといったケースがあります。また、オーナー様と連絡がとれないといったこともあります。入居者が困っている時に必要な対応がすぐにできない物件は、当然ですが長期契約に至らず、結果的に家賃収入が減ることになります。

次に、管理業務について。管理業務とはオーナー様に代わり、賃貸物件の管理をする業務です。非常に多くの業務が管理業務に含まれますが、実際に行われる管理の内容は管理会社とオーナー様の間で締結される「管理委託契約」によって異なります。

当社の場合、管理委託を受けている物件に対しては「貸主代理」という名目で管理業務を行いますので、室内設備の不具合などクレームが入った場合には入居者様に対し「ご不便をおかけして申し訳ありません。すぐに対応いたします。」といったように、謝罪をする立場となります。

オーナー様が入居者と直接やり取りをすることは一切ありません（入居者にはオーナー様の電話番号も教えません）。電球交換ができない、外れた網戸を取り付けられないなど人によっては簡単にできることが難しいという方は本当にたくさんいて、そういった些細な連絡でもすぐに対応します。

特殊な作業でない限り、管理物件ではこれらのことを管理料の範囲で行っています。当社の管理業務で行っていないことは建物外装のメンテナンス調査で、例えば周囲から確認できない屋根の防水切れ、不具合箇所の調査等です。こういったことは定期的に専門業者に見てもらおうといった手配が必要ですのでご承知いただければと思います。

以上のように、仲介業務と管理業務では性質が全く異なります。当社では、管理でない物件であってもできる限りのことはしているつもりですが、立場上できることは限られますし、業務外のことに對してサービスの範囲

を超える要求には応えることができません。仲介物件と管理物件をきちんと区別することは、やはりこの仕事をするうえで大事なことでと考えています。

住まいが物件から遠く離れているにも関わらず管理会社を入れていない、高齢のため物件を見に行くことが困難である、忙しくて銀行に行けずしばらく記帳をしていない、こういったケースは実質、誰も管理していない物件といっても過言ではありません。「何とかなっているから大丈夫」と思っているのは、実際には困っている方がいたり、誰かが代わりに仕方なくやっていたりするものです。

法的な責任と管理義務が誰にあるのか、契約時に借主に対して説明を行うため、管理委託をしていない物件の入居者は、自分が住んでいる物件はオーナー様の自主管理であるということをきちんとわかっています。万が一の場合に備えて、自主管理が難しいという方はぜひ管理委託をご検討下さい。



アプローチの管理物件！
人気のあるアパートでクレームも少なく、満室です

2. 不動産価格算出方法！

不動産価格の主な算出方法には、収益還元法の他に、「原価法（積算法）」、「取引事例比較法」があります。

(1) 収益還元法

不動産がもつ収益性に着目した不動産価格の算出法です。不動産が今後どれだけの収益を生み出すことができるのか、将来的に期待することができる収益をもとに不動産価格を算出します。

(2) 原価法（積算法）

同じ場所に再度同じ建物を建設するときにかかる費用を求めることを基本にした考え方です。路線価や固定資産税評価額などをもとにして土地と建物の価格を算出し、そこに年月の経過による価値の低下を差し引いて、現在の不動産の価格を導き出します。

(3) 取引事例比較法

似た条件の不動産の取引事例を収集して比較を行い、対象物件の価格を査定する方法です。

1. 収益還元法の活用メリット

投資用不動産の取得価格が適正であるかを見極めることができます。収益還元法で算出された価格は、収益価格と呼ばれます。収益還元法を理解しておけば、投資用不動産を取得する際に物件価格が適正なものであるのかを見極める大切な判断基準の1つとなります。

銀行の融資を受ける際の資料として役立ちます。投資用不動産を取得する際には銀行から融資を受ける場合がほとんどであり、銀行からどのくらいの融資を受けることができるのかによって、用意すべき自己資金や投資することができる不動産は大きく変わってきます。

銀行では、投資家の収入や勤務先等の情報だけでなく、投資物件の収益性についても判断したうえで融資額の決定を行います。

2. 収益還元法の2つの算出方法

「直接還元法」と「DCF法」の2つの算出方法があります。

直接還元法

1年間の純利益を還元利回りで割る計算方法で、以下の式で不動産価格（収益価格）を求めることができます。

$$\text{不動産価格} = 1\text{年間の純利益} \div \text{還元利回り}$$

1年間の純利益とは、年間の家賃収入額から経費（管理費、固定資産税、修繕費、入居者募集の広告費等）を差し引いた金額です。還元利回りとはキャップレートとも呼ばれるもので、その投資物件から得ることのできる利回り（1年間の利益の割合）のことです。

還元利回りは、「1年間の純利益÷不動産価格×100」で求めることができますが、類似物件の取引事例を参考にするケースや不動産会社などが公表している地域ごとの利回りデータなどを活用するケースがほとんどです。

家賃10万円、年間経費18万円、利回り5%の場合を例に考えると、年間純利益は10万円×12か月-18万円=102万円となります。したがってこの場合の不動産価格は、102万円÷5%=2,040万円となります。

DCF法

DCF法は、ディスカウントキャッシュフロー法の略で、不動産を所有している期間の純利益と、所有を終えて不動産を売却した際に得られる予想売却価格とを現在の価値に当てはめて計算し、その2つを合計することで不動産価格を算出するものです。

計算式は、以下。

$$\text{不動産価格} = \text{年間純利益の現在価値の合計} + \text{予想売却価格の現在価値}$$

所有年数ごとの現在価値は、
純利益÷(1+割引率)ⁿ (nは所有年数)
で求めることができます。

したがって家賃10万円、年間経費18万円5年後の売却価格を2,000万円、割引率3%の場合を例に考えると、各年の純利益と売却価格の現在価値は以下のようになります。

1年目：102万円÷(1+0.03) ÷99万
2年目：102万円÷(1+0.03)² ÷96万円
3年目：102万円÷(1+0.03)³ ÷93万円
4年目：102万円÷(1+0.03)⁴ ÷91万円
5年目：102万円÷(1+0.03)⁵ ÷88万円

売却価格：2,000万円÷(1+0.03)⁵
÷1,725万円

したがってこの場合の不動産価格は、
99万円+96万円+93万円+91万円+88万円
+1,725万円÷2,192万円です。

3. まとめ

収益還元法を理解しておくことで投資用物件の収益性が見極めがしやすくなり、投資用物件を取得する際や売却する際に正しい金額での査定であるかどうかの判断にも役立てることができます。

また、銀行への融資依頼を行う際にも収益性を示すことで信頼性が高くなり融資を受けられる割合が大きくなる可能性があります。

注意点は、銀行もそれぞれの査定方法があり、近年では審査が厳しくなっているところもあると聞きます。投資用物件に強い銀行と扱っていない銀行もあります。調べることはできますので、興味のある方はアプローチまでお問い合わせ下さい。

3. 東京2020オリンピック・パラリンピック！

新型コロナウイルスの緊急事態宣言の中で東京2020オリンピック・パラリンピックが行われました。無観客でテレビ観戦となった東京オリンピック。選手や大会関係者にもコロナ感染が広がり、出場している選手を応援しながらも、心のなかでは「本当にオリンピックを開催して良かったのか」と自問自答していました。

オリンピックに出場している選手たちの頑張りに勇気を頂いて、日本のメダル獲得数が多かったのは同じ日本人として嬉しかったです。しかし、コロナで来日出来なかった選手もいます。1年経っても収まらない新型コロナウイルスが恨めしいです。

緊急事態宣言下で
楽しみたいオリンピック
ッくテレビ観戦で
した。たくさん観た
気がありました



パラリンピックをテレビ観戦しようとテレビを観ていたのですが、とても反省する事がありました。競技よりも身体の不自由な部分に目が向いてしまい、気の毒に思ってしまうのです。自分自身が健常者なので、パラリンピックの選手たちを直視出来なくなっていました。

しかし、堂々と戦っている選手たちの笑顔や根性を目にして、なんて素晴らしい人たちなのだろうと思ってきました。両手が無くても両足で何でも出来る人。口でラケットをくわえて卓球する人。片足がなくても幅跳びをしています。下半身が不自由でも車椅子バスケットはすごい運動量とシュート力です。

「失ったものを数えるな、残されたものを最大限生かせ」

“パラリンピックの父”と呼ばれるイギリスの病院の医師、ルードウィヒ・グットマン博士（1899～1980）が残しことばです。パラリンピックの精神を最も端的に表していると言われています。

「オリンピックすら開催が見通せないのに、障害者が出場するパラリンピックは中止もやむをえないのではないか」パラリンピックをめぐる、そんな声すら漏れ聞こえていました。それでもパラ選手たちは開催を信じて厳

しいトレーニングを続けてきたのです。

「重症化のおそれがある選手のためにも、パラリンピックは中止にしたほうがいい」関係者の間からそんな声もあがっていました。

「大会に無事に出ることのほうがメダルを取るより難しい、そういう時間を過ごしている選手がたくさんいる。それでも世界中がコロナと闘った先にパラリンピックを開ければ、コロナ禍を生き抜いた選手たちと世界中の人たちの心が1つになれると信じている」

「失ったものを数えるな、残されたものを最大限生かせ」

それぞれに障害があり、大きな困難に向き合いながらも競技に取り組む選手たちの背中を押し、多くの人の支えになってきました。

「障害のあるなし関係なく普通の人として自然体で接する海外の選手を見て、障害者も健常者も何の違いもないんだということを知ったのが驚きだった」

「残されたものを最大限に生かす」

全国の学校で行われている「パラリンピック教育」子どもたちに伝えているのは、事故や病気で日常を失いながらも、それを乗り越えてきた選手たちの生き様。そして、スポーツが“できない”とされてきた障害者のために用具やルールを工夫し、スポーツが“できる”という実績を積み上げてきたパラリンピックの歴史があります。

「できなくなったことではなく、今できることに目を向ける」

パラリンピックの精神は、コロナ禍の今の逆境を乗り越える力になる。

「延期された1年がパラリンピックの価値を学ぶ時間になれば、来年の大会から感じ取れるものは、はるかに大きくなる」

パラリンピックは単なるスポーツ大会という存在を越えて、それぞれの人生の中で息づいてきました。パラリンピックに特別な思いをもって生きてきた人たちがたくさんおられます。

コロナ禍という不安定な時代だからこそ、人が生きることの力強さ、そしてその尊さに気付かせてくれました。私達の日常は我慢を強いられる厳しい毎日ですが、パラリンピックの選手たちから教えて頂いた力強さと尊さを胸に明るい明日を信じて頑張らしましょう！

4. 要介護者が急増！

コロナ自粛で高齢者の筋力・認知力低下により、要介護者が急増しています。高齢者の多くはコロナワクチンの接種を2回終えていて、高齢者コロナ感染者の数はぐんと減っています。しかしワクチンを接種していても感染するという報道があり、来年に3回目のワクチン接種の話も出ています。

高齢者の中でデイサービスなどを利用されている方は、定期的な外出があり施設で脳トレや運動をさせてくれています。しかし自宅で過ごしてほとんど外出をしない高齢者が多くなって運動不足です。

家族が買い物に行き、病院にも家族が薬をもらいに行くケースが多いです。病院の先生には本人の体調などを家族が報告しますが、身体的な衰えは家族でも解らないことが多いと思います。自宅で過ごす間、横たわってテレビを見ている時間が多くなっています。

私の母の場合、毎日の生活パターンを決めています。朝は目覚ましを7時15分に合わせ、体重を測ります。ベランダのお花に水をあげてから朝食をとります。体温を測ってから近隣を10分ほど散歩します。以前に遠くまで出かけて戻れなくなった事があったので私が仕事に出る前に少しだけ散歩するというルールにしました。

自宅で楽しむ私生活。楽しみたいと考える時期が、大昔に美術部に所属していた時期。観察が必要なので脳トレになります。



母の書道です！

母は昔から書道が好きだったので、毎朝6枚筆で書いています。昔から持っている教材を真似て書いていますが、とても達筆で私は足元にも及びません。デイサービスでも習字があるので、とても楽しみにしています。

最近は子供用の輪投げをするのが日課になっています。私もしますが、結構頭と身体を

使うので高齢者のスポーツとして良いと思います。ひ孫たちと一緒に遊んだりします。

「足腰は衰えていませんか？」

「以前と比べて認知症状は悪くなっていませんか？」

内科の先生に高血圧の薬を頂きに行くと質問されます。今のところは大きな変化が無いのですが、時々咳をすることがあるので、器官が弱くなってきたのでしょうか。

高齢者の場合、使わなかった体の器官の衰えが早くて激しいそうです。高齢者の場合、風邪をこじらせて寝込んでしまうと1~2カ月で歩けなくなり、リハビリをしないと行けないことが多いと聞きます。私の父は喉に痰が絡まって息が出来なくなりました。

コロナ禍の自粛生活が続くと、歩く量が大幅に減り、高齢者の筋力低下がかなりの確率で起こります。またお腹がすかないので栄養状態も悪くなります。高齢者の運動機能と認知機能の低下がいま確実に進行しているそうなので、室内で出来る軽い運動を続けましょう。

高齢者などが要介護状態になるのを防ぐために「フレイル（虚弱高齢者）」という概念が近年、論じられているようです。簡単にいうと、要介護状態の前段階のような状態で、体重減少、疲れやすい、歩行速度の低下、握力の低下、身体活動量の低下、の5項目のうち3項目以上あてはまるとフレイル、1項目でもあてはまるとプレフレイル（フレイルの前段階）とされます。

フレイル状態になると死亡率が上昇し、身体能力の低下がおきるほか、病気にかかりやすく、ストレス状況に弱くなります。コロナ感染者に関しては、無症状の高齢者がいるという、重症化する人もいます。高齢者全員がコロナに弱いわけではなく、フレイル高齢者が弱い可能性があるのです。

日常生活でもっとも注意すべきなのは、なんといっても「運動と栄養」です。何もしないと筋肉が衰えてしまいます。

要介護高齢者の激増は、国家の財政を直撃します。高齢者年金を減額されるのではないのか、税金が上がるのではないのか、不安が付きまといます。健康に生活して、国に負担を掛けないようにする事が自分のためでもあるのです。

コロナ禍で運動機能に問題のない普通の高齢者の一部がフレイルに陥り、フレイルの人には要介護に近い状態になり、要介護の高齢者のうち、まだ歩いていた人が相当の歩行困難となっているようです。

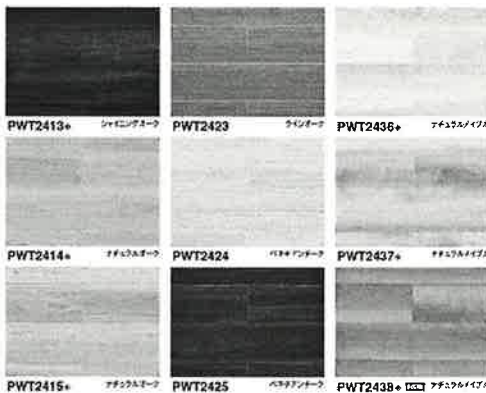
皆様は自宅での生活を、どのように過ごされていますか？ 元気に長生きするために、生活リズムをよりよく改善しましょう！

5. 今月のリフォーム事情！

木のあたたかみやぬくもりが感じられるフローリングは人気の床材です。もともと木なのでキズや凹みに弱い、手入れが大変などのイメージを抱きそうですが、現在では、これらの欠点を補うさまざまな機能を持った複合（合板）フローリングが作られています。今回はその手入れ方法について紹介していきます。

フローリングを長く快適に使うには手入れが欠かせません。フローリングは木なので水や洗剤とはあまり相性がよくありません。掃除機や乾いた雑巾、モップなどでホコリやチリを取りましょう。掃除機をかけた後に固く絞った雑巾で拭き、仕上げに乾いた雑巾でから拭きをするのが基本です。

フロアリングの色は、お部屋の雰囲気に合わせて選ぶのがおすすめです。薄めの手入れが、汚れを落とすのに効果的です。



それでも汚れが取れない場合は中性洗剤を薄めたものを含ませた雑巾で拭き、同じように水拭き、から拭きを行います。洗剤が残ると傷みの原因になるのでしっかり拭きとることで、また水拭きをした後は換気をして乾かしてあげることがポイントです。

そして、フローリングの光沢やツヤを保つには、半年に1度はワックスをかけるのがおすすめです。ワックスをかけることでフローリングの上にワックスの膜ができ、クッションの役目を果たしてキズや汚れができるのを防いでくれます。また、フローリングの上には目に見えないたくさんの凹凸があります。

ワックスがその凹凸を埋めて平らになることで光が均一に反射し床が美しく見えます。また小さなキズならワックスを塗ることで目立たなくなることもあります。さらに、汚れが付きにくくなるので、サッと掃除するだけできれいになります。

ワックスを塗る際の手順は、まず汚れがひどい場合の手入れの要領でフローリングの汚れを落とした後、フローリングの板目に沿ってワックスを塗っていきます。一通り塗り終わったら20～30分はしっかり乾燥させましょう。時間的に可能なら2度塗りをしてもらいましょう。

しかし、これらの手入れをすべて行うのはなかなか大変です。ワックスを塗る度に家具も動かさなければいけませんし、ムラなくきれいに塗るには技術も必要です。そこでそのような手間をかけたくない、時間が取れないという場合には、最初からワックスフリーフローリングを選ぶのがおすすめの方法になります。

ワックスフリーフローリングは、表面に特殊なコーティングがほどこされていてワックスがけが不要というものです。また平滑でキズが付きにくく拭くだけで簡単に汚れが落ちるので、例えば子どもがクレヨンで落書きをしても跡を残さずにきれいに消すことができます。光沢も通常のフローリングとほとんど違いがありません。

お手入れは通常の手入れと汚れがひどい場合の手入れだけで十分です。逆に余計なワックスがけなどを行ってしまうと、本来のツヤや質感が失われてしまう場合があるので注意しましょう。フローリング工事をご希望の際は、ぜひご相談ください。

【8月11日6人目の孫が生まれました】



都内で暮らしている長男に、赤ちゃんと6人目の孫が生まれました。岡山家の6人目の孫です。0才から19才まで賑やかです。将来が楽しみです。