

今月の『トピックス』

1. 法定研修会に参加！
2. シルバー川柳！
3. 高齢者の生活保護！

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

4. 不動産売却の流れ！
5. 「生きがい」とは？
6. 今月のリフォーム事情！

物価上昇が厳しいこの頃！

世界的に物価上昇が問題になって
います。私達にとって食費の値
上がりが一番大変です。スーパー
にお買い物に出かけると、すぐ
にお財布が軽くなる気がします。
年金は目減り、医療費負担のUPなど
老後生活が益々厳しくなりそうです。

たかし



1. 法定研修会に参加！

岡山 貴紀

9月になりました。まだ暑い日もありますが、例年に比べると暑さが和らぐのが早いような気がします。今年は梅雨明けも早かったですし、季節が少しずつずれてきているような感覚がありますよね。地球は大丈夫か？と少し不安になってしまいます。異常気象による災害はいつ起こるかわかりませんので、改めて、防災グッズなどの備えを確認したいところです。

さて、9月1日に、さいたま市文化センター大ホールにて行われた全日本不動産協会及び不動産保証協会が主催する第14回不動産セミナー、第2回法定研修会に参加してきました。コロナが蔓延してからはインターネットでの研修が続いていたため、大ホールでの開催は久しぶりとなりました。

コスモスの花言葉
赤は「愛情」「調和」
白は「優美」
ピンクは「純潔」



講演は3部構成で行われ、「不動産業を取り巻く環境と経営」、「最近の相談事例」、「失敗しない不動産取引の留意点」という内容の研修でした。一般消費者向けの講演にもなっていたので、相談事例などはわかりやすくてよかったのではないかと思います。その中で、面白かった事例を1つご紹介したいと思います。

相談内容は、居住用住宅の建築のために土地を購入したところ、隣地からの越境物があり、越境を解消しないと計画していた通りの建築物が建てられないが、隣地所有者が協力してくれないということでした。ここでいう越境物とは、「大きな木」になります。この場合の宅建業者の責任はどうなるかという内容でした。



もともと低い木だったのが、年月とともに成長し、塀を乗り越えて枝が隣地に越境することが多いです。中には根も越境する事もあります。要注意です。

宅建業法上、「境界」に関する事項を重要事項として説明することを明確に義務付ける規定はありません。しかし、買主にとって所有権の範囲を明確にすることは、契約締結を判断するうえで重要な事項です。そのため、宅建業者は物件調査として越境物の有無を調査・確認する必要があります。

また、物件状況等報告書において「境界確

お勧め物件情報！

新発売



西遊馬団地3号棟4F
住所 西区西遊馬
交通 指扇駅 徒歩5分
価格 500万円
管理費 9000円
積立金 7000円
駐車場 5000円
間取り 3DK 54.37㎡
【設備】都市G・給湯・
エアコン・南向き・
全面に棟なし！
日当たり良好！

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 0120-241-060

〒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



定の状況・越境」について、売主に記載させ買主へ交付するのが望ましいです。そのような調査義務が尽くされていなかった場合、宅建業法35条（重要事項の説明義務）違反や債務不履行（調査義務違反）として、売主業者へ損害賠償請求をすべき問題になると考えられます。

私としては、なぜ契約前に誰も越境物について触れなかったのか？ という疑問が生まれました。買主は現地に足を運ばずに契約をしたということなのでしょう。実際の状況がよくわからないので何とも言えませんが、ごく当たり前の確認を怠ったことが発端なのかなとも思いますし、売主がわかっていて黙っていたなら相当悪質ですね。

アプローチでは、「付帯設備の有無及び現況確認書」は必ず作成して、契約時に買主様にご説明しています。フェンスやブロックの所有が誰のものか、敷地内に埋設物は無いのか、境界から木などが越境していないか等、詳細を調べて問題があれば改善して売却しています。

他にも、超過報酬についてや、コンサルタント料、執拗な勧誘についてなど面白い事例が紹介されていました。ここで全ては紹介できませんが、気になることがあれば気軽に相談ください。

2. シルバー川柳！

有料老人ホーム協会が毎年「敬老の日」に向け、公募している「シルバー川柳」の入選作品が6日、発表されました。1万4639句が寄せられ、応募者平均年齢は64.3歳。最年少は9歳の男の子、最年長は107歳の女性。

- 1、実は俺、点滴、湿布の二刀流
- 2、名所よりトイレはどこだバスツアー
- 3、なあ息子 孫の言葉は日本語か
- 4、犬猫のマイクロチップ 次は俺
- 5、お年玉 持続可能か聞くな孫
- 6、誤送金 待てど暮らせど来ぬ我が家
- 7、電話口 本当なんです役所です
- 8、戒名にキラキラネーム欲しい父

9、兄弟で一人薄毛の変異株

- 10、黙食と思っていたら 寝てた祖父
- 11、ご飯粒 ついているから食べたはず
- 12、冬の日の一番風呂は命がけ
- 13、見逃したはずのドラマに見覚えが
- 14、Web 予約予約できたか電話する
- 15、知恵袋 年の功よりyoutube
- 16、銭湯で全裸の父がマスクつけ
- 17、徘徊に行ってくるぞと言われても
- 18、どうしましょ 3個ありますマヨネーズ
- 19、入れ歯どこ 冷蔵庫です 冷えています
- 20、俺を見て ご先祖様と孫が言う

毎年面白いですね。

私が気に入ったのは3、4、5です。7の役所も大変ですね。詐欺が多くなっています。電話番号は事前に登録しておきましょう。

日頃から、なにか気になる話題があればメモを取っておいて、川柳・俳句などの趣味を持つのも楽しいですね。私も母は書道が趣味です。頭を使ったり、指先を使うことは認知症予防にもなります。

独り立ちしたいという高齢者女性のご相談を受けました。人生で犠牲にすぎないかと考えているのか？



3. 高齢者の生活保護！

賃貸物件を探される方の中で最近多いのが70歳以上の高齢者の生活保護受給者です。アプローチでは4~6万円程度の賃貸物件の取り扱いが多いので、お客様直接のお問い合わせや不動産会社さんからのご相談も多いです。

そして気になるのが、ペットを飼っている方も多いということです。引っ越し理由は賃

賃貸物件の老朽化建替えがほとんどです。ペットが可愛いのはよく分かりますし、家族同様と考えておられる方がほとんどで、一人暮らしの方にはペットと同居するのは生きがいになるでしょう。

心配なのは本人が病気などで倒れたとき、ペットはどうなるのか・・・という事です。倒れて亡くなってしまうとペットも同じ運命になってしまいます。私もペットが大好きで若いころは飼っていたのですが、仕事に出かけるのにペットをほったらかしに出来ないですし、今後ペットを飼うとして、**私とペットの寿命のどちらが長いのか**気になります。

ペットショップでは販売するときに、本人が飼えなくなった時にどうするのか確認し、代わって飼育できる人がいないと売らないペットショップもあるそうです。

70歳を過ぎて賃貸物件を借りる人は、**緊急連絡先をお聞きした時に本人より年齢が上の高齢者を言ってこられます。**結婚されなかったのか、お子さんはおられないのか、個人情報ですが責任を持ってお貸しするには詳細もお聞きします。

別件ですが、生活保護を受給されていた男性が、役所の指導を受けて就職されたのですが、思うように収入が無いのか家賃を滞納されました。緊急連絡先はお兄さんで、きちんと対応して頂けて良かったのですが、**緊急連絡先が70歳以上の人だと今後連絡が取れる状態が続くのかどうか**見通しが暗いです。

高齢者の賃貸物件契約は問題も多いですが役所の担当者さんとの密な連絡で、体調が悪いと通院・入院などの手配も出来ますし、**病気の人がほど早めに病院に掛かって、元気な人ほど突然倒れられたりする現状を見ます。**

生活保護は去年の申請件数 前年比5.1%増となっています。新型コロナの影響が長期化する中、去年1年間の生活保護の申請件数はおよそ23万5000件と前の年より5%余り増えて、2年連続の増加となったことが、厚生労働省のまとめで分かりました。

生活保護の申請件数が前の年より増加したのは2年連続です。生活保護の申請件数は、比較が可能な2013年以降でみると、前の年と比べて6年連続で減少していましたが、おとしから増加に転じています。

生活保護を受給している世帯は、去年12月

の時点で全国で164万4884世帯と、前の年の同じ月と比べて6700世帯余り増加しています。**生活保護を受給する世帯のうち、最も多いのは「高齢者世帯」**で90万7301世帯と全体の半数を超えています。

コロナの持続化給付金、ワクチン接種、そして生活保護費の増加など、日本は経済的負担が多くなり大変です。それまでも赤字国家と言われていましたので、破綻しないか心配です。頂いたお金は大切に使い、元気な人は働いて税金を納めるのが良いでしょう。

何も努力しないで手に入ったお金はあっという間に消えてしまう気がします。汗水流して稼いだお金は無駄使いしません。一生懸命働いている親の姿を次世代の子供たちが見ていれば、きっと良い日本社会を築いて行ってくれる事でしょう。



長く生きてきて、事情があつて生活保護。子どもたちが自分たちの生活が手一杯で金銭的な援助が足りない人が多いです。人助けの制度ですが、あまりに多くて疑問を感じます。

4. 不動産売却の流れ！

住まいを売却することは、何度も経験することではありません。はじめに全体の流れを理解しておけば行動しやすくなります。**売却を検討される時は、引渡迄の流れを確認しておく**と安心です。

(1) 売却する理由を確認

ライフスタイルや家族構成の変化、環境・経済状況の変化など、住まいを売却するには様々な理由があります。「子どもの成長に伴い、広い家に住み替えたい」「定年を機にUターンしたい」など、**売却する理由を具体的に整理**してみます。

その上で、「住み替えの時期はいつ頃か」「手元の資金はどの程度あるか」など、自身の**希望や経済状況などを確認**します。このような整理をすることで、売却価格や時期などの条件、新居を購入するか賃借するか、あるいは今の住まいを売却せずに賃貸するといった**住み替えのイメージを持つ**ことができます。

(2) 売却の流れを知る

いくら程度で売れるのか確認します。住まいを売却するためには、**信頼できる不動産会社との出会いが大切です**。物件価格の査定を依頼するところから、不動産会社との付き合いが始まります。

不動産会社へ**売買の仲介を正式に依頼する場合は、媒介契約を結びます**。主な媒介契約の形態は3つ（専属専任・専任・一般）ありますが、自分の希望する売却方法などを踏まえて、どの契約を結ぶか決定しましょう。

売り出す前に「建物検査（インスペクション）」を行って住宅の状態を把握したり、「既存住宅売買瑕疵（かし）保険」に申し込む場合もあります。

売り出し価格は、その後の売却活動に大きく影響します。自分の**希望売却価格**だけではなく、**不動産会社の査定価格や周辺の売却事例、市場の動向**を踏まえて、慎重に決めましょう。

購入希望者が現れたら、売却条件を交渉します。売買契約を結ぶ前に、不動産会社を通じて、物件に関する情報をできるだけ正確に購入希望者へ提供しましょう。特に、契約締結後のトラブルを防止するためには、**物件に不具合や欠陥などがある場合には、誠実に購入希望者に伝えることが大切です**。

売買条件を合意したら、買主と売買契約を結びます。このとき、一般的には手付金（契約金の一部）を受け取ることになります。

売買契約を結ぶに当たっては、不動産会社が説明してくれる契約内容をよく確認しましょう。**引き渡し手続では、売買代金を受領すると同時に、登記申請（抵当権抹消、所有権の移転等）を行います**。

細かな設備・備品等の取り扱いなどについても、買主と現地立ち会いを行った上で十分に確認をしましょう。また、引き渡した後の**税務申告などの手続も漏れのないよう気をつけましょう**。

(3) 買い換えなら購入が先か売却が先か確認

買い換えに伴う売却の場合には、所有物件の売却時期と新たに取得する物件の購入時期をどのように調整するかが大切なポイントです。**買い換え計画（売却を先行するのか、購入を先行するのか、売却と購入をある程度同時に進めるのかなど）は、住み替えの事情な**

どを十分に踏まえて立てることが重要です。

売却と購入を並行して検討する場合

売却と購入をある程度同時に検討する場合には、現在の住まいの買主と新居の売主と価格や引渡し時期などについて、**それぞれのバランスに配慮しながら交渉を進める必要があります**。

売却を先に検討する場合

現在の住まいの売却価格を先に固めた上で新居の購入を進めていきます。予定する売却価格を踏まえて、新居の購入を検討できますので、**資金計画が立てやすくなります**。一時的に賃借で仮住まいを用意することも想定しなければいけません。

購入を先に検討する場合

住み替えの心配もなく、じっくり物件を選ぶことができます。ただし、現在の住まいの売却代金を新居の購入に充てる場合には、ある程度余裕のある資金計画を立てる必要があります。万が一、売却価格が想定よりも低かった場合に、現在の住まいのローンが残ったり、購入を断念せざるを得ない**リスクもあります**。

バブルがはじけた頃の話ですが、不動産が相当値上がりしたので、先に購入して新居に引っ越してから売却しようとした人がたくさんいました。しかしあっという間に不動産価格が急落し、**結果的に借金が増えてどちらの不動産も手放す事になった人がいました**。

なお、買い換えには税制上の特例が適用される場合がありますので、資金計画を立てるに当たっては、**どんな特例があるのか確認しておきましょう**。さいたま市西区の不動産はアプローチにお気軽にご相談くださいませ。

入って、顔ましの時代、物価が夢家族
温でしょの支でがマイ
かいラう。払す上イホ
しいッ。はのがホ
のおクス家族てム
時間風ス族力、て！
をに呂出が抑ロ
をに来笑えーるす



5. 「生きがい」とは？

高齢者の定義が理解しにくい昨今です（国連の世界保健機関(WHO)の定義では、65歳以上の人のことを高齢者としています。65-74歳までを前期高齢者、75歳以上を後

期高齢者と呼びます)が、「生きがい」について考えるようになりました。生きがいとは自分自身が満足感や充実感達成感を得たいという欲求があることです。

自分が行いたいことや目標とすることがあること、生きるための価値や意味を見いだすことができ、打ち込むことのできる活動を持っていることです。いかがですか？ あなたは生きがいを持っておられますか？

生涯現役社会の高齢者

近年では、定年を過ぎ、65歳を過ぎても働き続ける高齢者も多くいます。内閣府発表の平成30年版高齢社会白書によると高齢者に対して「あなたは、何歳ごろまで収入を伴う仕事をしたいですか？」という質問に対しての回答では、**65歳を超えて働きたいと回答した人は79.7%を占めています。**

団塊世代が75歳を迎える2025年には、75歳以上が全人口の18%を占め、**2060年には全人口の約40%を65歳以上が占めると推計されています。**高齢者の占める割合が多くなっていくわが国では、高齢者が年齢に関係なく、持っている知識や技術を活かして活躍し、生涯現役で働くことが社会の活力となり、生涯現役で働くことは高齢者の生きがいともなるでしょう。

65歳以上の高齢者が働く理由

実際に働く高齢者に働く理由を聞いた調査では、60～64歳は「**生活の糧を得るため**」という回答が最も多くみられましたが、65～69歳では「**健康にいいから**」、「**いきがい、社会参加のため**」という理由が増えています。65歳以上の高齢者では、「自分自身のために働く」、「仕事に生きる価値や意味を見出している」人の割合が多いことがわかります。

65歳を過ぎても仕事をするために

必要なこと

働く高齢者に65歳を過ぎても勤めるために必要なことを聞いた調査では、「**健康・体力(66.8%)**」が最も多く、次いで「**仕事の専門知識・技能があること(47.2%)**」という回答でした。

高齢者が生涯現役で活躍する社会のためには、65歳以上を雇用できる環境と、高齢者自身の健康な身体と仕事に必要な知識や技能が必要であると言えます。

生涯現役で働くことを生きがいとしている

人がいる一方で、仕事だけが生きがいで生活を送ってきた**中高年サラリーマンが、仕事を定年退職した途端に生きがいを失ってしまう**ケースも増えていると言います。子育てや家族のための家事を生きがいとしてきた**中高年主婦の場合は、子どもの巣立ちやパートナーとの別れなどを機に生きがいを失ってしまう**場合もあるでしょう。

生きがいは、その人の生きるために見出す意味や価値であり、その人自身が満足感や幸福感を得るものであるため、個人によってその内容は異なります。高齢期に入っても生き活きと人生を過ごすためには、高齢期に入ってから**健康と生きがいを保ち続けることが必要です。**

昔の日本の地域社会は「お互いさま」精神で家族や親せき、地域の人々の助け合いによって生活は成り立っていました。近所に相談し合える存在がいて、お互いの変化に気付き**お互いが手を差し伸べ合うという関係性**がみられました。

今のように多様化する個人が求める自由やプライバシーが尊重される世の中では近所づきあいばかりか、家族におけるつながりも弱まってきています。このような中で、地域の人と人のつながりは弱まり、地域社会の脆弱化が進み「お互いさま」の精神は薄れつつあります。

歳を重ねていくうちに、一人では解決ができない様々な生活課題を抱えるようになります。その中でも、住み慣れた地域で自分らしく生きていくには、地域に暮らす人たちがお互いに、その人の状況にあわせた支援を受けられるように体制を整える必要があります。

「**地域包括ケア**」体制の整備を行うのは**地域の行政の役割**です。しかし、実際には地域の人々を含む多様な人たちが地域包括ケアの体制に参加することと「**お互いさま**」の**精神の助け合いが必要**です。



明るく・元気に・楽しく

これからの日本の「超少子高齢社会」では地域に暮らす全ての人たち一人一人が役割をもち、お互いの暮らしと生きがいを共に創り共に高め合う地域社会の再生が求められています。

高齢者はどのような時に
生きがいを感じるのか

男性の場合

男性は、「趣味やスポーツに熱中している時」に生きがいを感じている人がもっとも多く、これに「孫など家族との団らんの時」、「旅行に行っているとき（が続いています）。

女性の場合

女性は男性と比べ、「孫など家族との団らんの時」「友人や知人と食事、雑談をしている時」「おいしい物を食べている時」に生きがいを感じている人が多い、という結果が出ています。

6. 今月のリフォーム事情！

お部屋をキレイに掃除しても気になるのが**壁紙の黄ばみ**。水拭きで簡単に落とせなく、カビや細菌の発生源となってしまう厄介な汚れといえます。この黄ばみをキレイに落とすには、どうすればいいのでしょうか。

そこで今回は、壁紙の黄ばみが発生する原因なども含め、黄ばみをキレイに落とす方法をご紹介しますと思います。

壁紙の黄ばみが発生するのは、油が主な原因です。例えば、キッチンでは料理用の油を使います。この油がリビングの壁紙まで跳ねるといことはまず考えられませんが、油煙となってリビングまで運ばれてきます。この油煙によって、リビングの壁紙が影響を受けるのです。

もうひとつ、**タバコのヤニも黄ばみの大きな原因**になります。タバコのヤニの成分は樹脂であるため、こちらも脂です。喫煙者がいる家とない家とでは、壁紙の黄ばみ具合は大きく変わります。このように、壁紙の黄ばみが発生する原因には、油が大きく関わっており、黄ばみは水拭きではキレイにならないのです。

黄ばみを落とすのは簡単ではありません。自分でキレイにするのはなかなか骨の折れる作業ではありますが、いくつか方法があるのでご紹介しましょう。

① 重曹を使う

油性の強い黄ばみを落とすには、アルカリ製の重曹が効果的です。**重曹を水に溶かし、壁紙の黄ばみ部分に直接スプレーして、雑巾などでこすります。**こうすることで、黄ばみを落とすことができます。

また、重曹が含まれるものとしては、セスキ炭酸ソーダというものがあります。これは重曹の10倍のアルカリ性だと言われているので、重曹で落とすことができなかった黄ばみにも効果が期待できるでしょう。

② 洗剤を使う

黄ばみは水溶性の汚れであるため、洗剤を使うことでも落とすことができます。市販の中性洗剤でいいので、わざわざ用意する必要もありません。しかし**中性洗剤で落とすことができる黄ばみは、軽いものに限られます。**

中性洗剤では対応できない黄ばみには、**オレンジオイル入りの洗剤が効果的**です。オレンジには油を浮き上がらせる効果があるので、黄ばみをキレイに落とすことができます。

オレンジオイル入りの洗剤でも落とせない場合は、漂白系洗剤を使います。**漂白系洗剤は強い洗浄力がありますが、それゆえに使用する際には必ず希釈しなければいけません。**必ず換気もしましょう。

③ スチームクリーナーを使う

スチームクリーナーとは、**高温の水蒸気を使って汚れを浮かばせる道具**です。これを使えば、細かい粒子が汚れをかき落としてくれます。便利なものですし、壁紙を傷つけないこともメリットですが、導入に安くない費用がかかることはデメリットともいえます。スチームクリーナーを導入する際には、費用面でよく考えなければいけません。

壁紙の黄ばみを落とすことは可能ですが、汚れがひどい場合など、今回ご紹介した方法では対処できないこともあります。そういった場合には**無理に落とそうとすると余計に傷ついてしまうので、壁紙の張替えも検討**しましょう。



洗剤を揃えておくと気づいた時にお掃除できます。