

今月の『トピックス』

1. 不動産投資は慎重に！
2. 賃貸契約の流れ！
3. 暴力団対策で安心安全！

- 【編集】 1. 6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子
4. 施設入所のタイミング！
 5. 相続のトラブル回避！
 6. 今月のリフォーム事情！

ワールドカップで日本が元気に！

今年もコロナで始まり、終わる事はありませんでしたが、比較的通常の生活が送れるようになりサッカーワールドカップをみんなが応援する事ができました。サッカーを通じて、皆さんと一緒に応援できたのは今年一番の喜びでした。



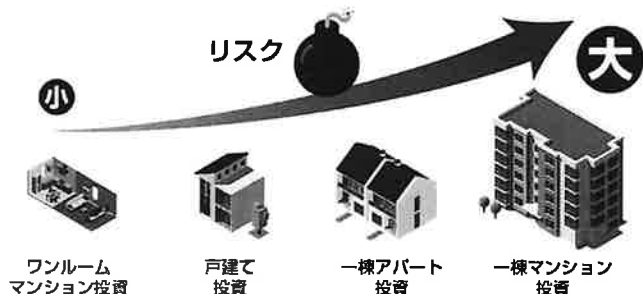
たかし

1. 不動産投資は慎重に！

岡山 貴紀

早いもので、令和4年ももう12月。師走になりました。年が変わるといっても暦上のものであり、年が変わるといっても毎日訪れている昨日と今日と同じだという見方もできますが、年明けというものはやはり身が引き締まるような気持ちになりますよね。そういう意味でも、人には節目というものが生きる上で必要だったりするのかもしれません。

さて、「投資」という言葉が比較的身近に感じるようになった昨今、若い世代でも投資に興味を持つ方が増えている様に感じます。その中でも不動産投資は人気があるようですが、あまり知識のない方が急に始めて利益ができるものでもありません。



近頃では、不動産投資がいかに儲かるかのごとく、言葉巧みに若いサラリーマン世代に不動産を売りつける悪徳業者が横行しているという話もよく耳にします。その代表的な事例が「ワンルーム投資」です。そういった投資話に引っかかりやすいのが、意外にも超大手企業に勤めているサラリーマンなのだそうです。

若いころから1000万以上の年収を得るほ

ど優秀な半面、自分の仕事以外の分野に対しては知識が乏しく、同僚や先輩から勧められると話に乗りやすいそうです。先に不動産投資を始めた一人が、同僚や後輩に勧めることで不動産営業マンから紹介料を受け取れるという仕組みが多いとか。きちんと将来を見越した試算ができていなければ、最終的に大赤字、手放したくてもローン残債が払えず毎月の負債だけが増え続けていくという地獄が待っています。そうしたケースが最近増えているというから恐ろしい話ですね。

ワンルーム投資は、ハイリスク、ローリターンとよく言われます。リスクばかりが高く儲けが全然でないということです。一棟アパートなどと違って最初にかかる金額が多くないため、気楽に始められるような印象を持つ方もいるかもしれません。

しかし、老朽化してくると設備交換に費用が掛かったり、入退去のたびに修繕費用が掛かったり、賃貸経営の知識を持っている専門家ですら、賃料収入から税金や維持費などの経費を差し引くと黒字にすることは大変かもしれません。それを専門外のサラリーマンが運用することはあまり現実的ではありませんよね。

お勧め物件情報！

ペット飼育可！

リフォーム済！
事務所使用可



大出コーポ 1F
住所 西区西遊馬1337
交通 指扇駅 歩7分
敷金 1ヶ月 礼金 0
賃料 72000円
管理費 なし
駐車場 1台込み
間取り 2LDK 67㎡
【設備】下駄箱・照明器具
追い焚き浴槽・エアコン
TVドアホン・温水洗浄暖
房便座・テラス・南向き

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



では、一棟アパートや一棟マンションではどうでしょうか。一棟物件は、ミドルリスクミドルリターンと言われています。しかし、これはある程度の資金が確保できていることが大前提です。複数の部屋を合わせた賃料収入で、維持費や修繕費を賄いながら運用していくことになります。

一度に複数の空室が出た場合や、外壁塗装などの大規模修繕に対応できる資金が必要になる場合があるため、それなりの資金が必要になりますが、うまく運用できれば安定した家賃収入も見込めると思います。

しかしながら、私たち不動産賃貸に携わる業界人にとって、少子化による市場の変化は無視できるものではありません。コロナによってリモートワークが確立されてきたことで都心から地方に転居する方がとても増えています。一昔前は都市に人口が集中し、地方は過疎化の一途をたどると誰もが思っていたことでしたが、ここに来て、人口の一極集中が止まって今後は分散化されていく、という見方もあるようです。

立地の良い物件を持っていても、今後の動向次第では空室が増えてくることも考えられます。これは以前からずっと言い続けていることですが、まずは今住んでいる入居者さんを大事に、長く住んでもらいながら今後の傾向と対策を注意深く考えていきたいところです。

さて、本年も大変お世話になりました。コロナ禍という状況ではありますが、私どもが仕事を続けられているのも日ごろからお世話になっているオーナー様方、お客様、取引業者の皆様のお力添えあってのことと感謝しています。12月に入ってから曇りかけのように寒さがやってきましたが、どうか体調にはお気をつけて、良い年をお迎えください。



葉牡丹を見ると、お正月がもうすぐ来ると実感します。季節は正直ですね。

2. 賃貸契約の流れ

家主様にとっても募集物件がどのようにして借主様が決まるのか、知っておくとリフォーム工事をするときや、契約書の内容を確認するのに役立ちます。ネットに掲載されている物件をチェックするのも良いと思います。賃貸契約の流れも一緒にご覧ください。

物件探しがネット中心になった今、借主様はその写真・間取り・設備をしっかりと確認してから不動産業者に問い合わせしてきます。という事は、物件の写真が借主様の目に留まらなければ申し込みに至らないという事になります。

賃貸物件の募集依頼を受けたとき、資料には「火災保険・賃貸保証」について金額等を記載します。火災保険は家主様が建物保険に加入し、借主様は借家人賠償保険に加入します。事故の内容によって保証される内容が違いますので、家主様・借主様の双方が加入する必要があります。

賃貸物件の入居審査は保証会社に提出するために、申込書に借主様に個人情報詳細を記入して頂きます。身分証明書として「運転免許証・保険証・マイナンバーカード」のコピーが必要です。年金生活者の方はその収入証明書、生活保護者は受給証などが必要です。

一般的に、賃料は保証会社への引落となり家主様へは保証会社から家賃が振り込まれます。借主が家賃を支払・未払にかかわらず、保証会社は家主様に家賃を振り込みます。そのため、保証会社の入居審査はキッチリしていますので、中には審査が通らずに契約出来ないお客様もおられます。

入居審査が通らないお客様の多くは、収入が少ないか緊急連絡先に身内がおられないなどです。身内がおられなくても保証会社の判断で審査が通る事もあります。ほとんど書類審査だけで判断するのですが、いろいろな情報を持っておられるのかも知れません。

入居審査が通過しますと、契約開始日を決めてから契約金明細書を作成し、重要事項説明書・賃貸借契約書を用意します。借主様にはご来店頂き、約1時間かけて契約書類のご説明をします。中には説明を省略して欲しいと言われる方がおられるのですが、アプローチでは時間を掛けてご説明しご理解して頂きます。

契約時には**入居者様全員の住民票**（現在）を用意して頂きます。家賃の支払いは自動引き落としとなりますので、**通帳と通帳印**を用意して頂きます。最近は通帳印が無い口座もありますので、その場合通帳印は不要です。

鍵の交換は任意にしていますが、自分の身は自分で守る時代ですので**必要だと思われた方には鍵屋さんをご紹介**しています。仲介手数料は家賃の1か月分（税別）です。不動産会社によっては付帯物の費用が掛かる会社もあるようですが、**当社は最低限必要な契約費用にとどめています。**

重要事項説明書は物件の詳細・契約内容の詳細を書いています。設備・電気ガス水道の連絡先・特約など重要な事が書いているので、詳しくご説明します。**賃貸借契約書**は一般的な借地借家法・民法など重要な内容も記載しています。**すべてご説明してから署名捺印**を頂きます。それから契約金をお支払いいただきます。重要事項説明書は借主様にのみお渡しします。

鍵の引き渡しは契約開始日の前日午後以降としています。火災保険の開始日より以前に室内に入って事故等発生させると借主様の実費負担となりますので要注意です。

更新時は一般的に**更新料1ヶ月分**掛かります。**更新事務手数料**は**新賃料の1/4ヶ月分**（税別）、**火災保険料**は2年毎更新、**賃貸保証料**は毎月賃料と併せて集金・更新時に1万円支払いのコースから選べます。

設備の故障は老朽による不具合は家主様負担、原因が借主様にある場合は借主様負担、不明の場合は業者が確認してどちら負担となるか確認します。通常使用の消耗品不具合は借主様負担、入居後すぐの不具合はご相談させていただきます。

退去予告の期間は1ヶ月前ですが、不動産業者や物件種類によって異なりますのでご注意ください。急な解約で鍵を返還される場合がありますが、1ヶ月分の賃料負担となります。

敷金・礼金不要で、クリーニング代が後払いの物件などは、**短期違約金が発生**します。その期間は「6ヶ月・1年・2年」と物件により異なりますが、契約時に説明させていただきます。

トラブルや緊急時の連絡などは、アプロー

チの場合は「**電話・メール・ラインなど**」で受付しています。設備の不具合などは業者が休みの日などは対応が遅くなる場合がありますのでお気をつけください。

契約書は家主様1通、借主様1通の合計2通を作成して、不動産会社がコピーを保有します。管理物件では業者が原本を保有し、家主様にはコピーをお渡しします。中には連帯保証人様を付けて契約する場合がありますがその場合は**契約書を3通作成して連帯保証人様にも契約書の原本をお渡し**します。

鍵引き渡し時は、鍵ナンバーを記載した「**鍵預り証**」に記入押印して頂き、借主様にはコピーをお渡しします。そのときに「**入居時状況チェック表**」をお渡しし、入居後10日以内に提出をお願いしています。入居前にリフォーム工事等を行いますが、中古物件は完全にきれいになっていない場合があります。**入居前の状況を記載してご提出**頂き、不具合があったときは対処させていただきます。退去時に入居時の状況が確認できれば、**原状回復負担が免除**となります。

その他、疑問点が発生した場合は丁寧にご説明させていただきます。



家主様もインターネット情報を時々チェックして、他の物件と比較してみてください。

3. 暴力団対策で安心安全！

先日、埼玉県警察本部捜査第四課の刑事さんが二人来店されました。今回は「**暴力団のない安全・安心な社会を目指して**」というチラシを持って来られて「何か被害に遭ったことはありませんか？」と質問されました。

当社に来店される方はたくさんおられますので若い人でもタトゥーをしている人もいたり、怖そうな顔をしていても優しい人もおられます。ですから**暴力団かどうかはその被害に遭ってからでないと解らない**のでしょう。

刑事さんは「**みかじめ料を請求されないよ**

うに注意して下さい。」と言われました。
みかじめ料とは暴力団組織が活動するための資金源です。暴力団は自分達の事務所がある地域の周辺を縄張りにしていて自分達が管理するという目的を持っています。そのため自分達の縄張りの中で店を営業している一般市民あるいは新規出店した人達に対して土地代もしくは用心棒代としてお金を請求します。これをみかじめ料と呼びます。

今のところ、アプローチは被害を受けていませんが、30年以上前に他の不動産会社に勤めていたころ、男性社員が暴力団を怒らせてしまったことがあり、毎月みかじめ料を請求しに来ていたのを覚えています。結局、その社員は退職してしまいました。

トラブルを起こして退去した人の相談をしました。その人は暴力団ではありませんが、あちこちでトラブルを起こしていて警察の中でも有名だそうです。何か困った事があればすぐに警察に通報するように言われました。

「暴力団排除啓発動画」

不当要求に屈しない！

という動画を見て参考にするように言われました。YouTubeで誰にでも見る事が出来ます。困った電話が入ったら、冷静になり声を録音し、相手にも録音している事を伝えるのがポイントです。



怯えてはダメ！
こちらから話すと
付け込まれます

電話を受けたら
録音している事を
相手に伝える！



暴力団対策法では、指定暴力団員はもとより、準構成員等指定暴力団と一定の関係にある者についても、その暴力団の威力を示して以下のような行為を行うことが禁止されています。暴力団と思われる者からおどかさされたり、トラブルが起きたら一人で解決しようとしなくて気軽に相談してください。秘密は厳守します。

- ・口止め料を要求する行為
- ・寄付金や賛助金等を要求する行為
- ・みかじめ料を要求する行為
- ・用心棒料等を要求する行為
- ・不当方法で債権を取り立てる行為

- ・借金の免除や借金返済の猶予を要求する行為
- ・不当な地上げをする行為
- ・土地・家屋の明渡し料等を不当に要求する行為
- ・交通事故等の示談に介入し、金品等を要求する行為
- ・因縁を付けての金品等を要求する行為

・・・ほかにもいろいろな事を言ってくるケースがあります。身近にレコーダーを準備し冷静に対応し、警察に相談しましょう。

4. 施設入所のタイミング！

ご自身が「認知症かも知れない」と感じたり、「家族が認知症になって負担が増えてきた」と感じておられる人が増えているのではないのでしょうか？ いざとなった時に、どう対処すれば良いのか迷ってしまわないためにいろいろなケースを知っておくと安心です。

知り合いに「施設で転倒して骨折し手術しましたが、尿路感染症等で退院が伸びている利用者さん」がいます。入院した病院はリハビリ病棟がないので、子供さんたちと施設のリーダーや上司、施設長などが今後の方針を話し合い、どうするか決めています。

リハビリ病棟がある病院に転院して歩く練習して少しでも歩ける方向に持って行った方が良いと言うのが施設の考えですが、利用者さんの息子さんと娘さんは「もう年だから歩けなくてもいい。車いすでいい」と、施設の話しを聞こうとしません。

骨折前の利用者さんは歩くのが好きで杖を突いて歩いていました。利用者さんはどう思っているか考えを聞かないといけませんが、お子さんたちは認知症だから聞いても解らないと、話を聞こうとしません。

認知症でもゆっくり説明すればわかることもあります。元気な時は歩いていたのだからもしかしたら本人は歩きたいと思っているかもしれません。このように息子さんと娘さんが一方的に話を決めてしまい、本人の要望が聞けていません。

きれいに育てられた
菊の花は、個人が育て
て皆さんで鑑賞できる
場所に置かれています



認知症を発症する前の元気なうちに子供たちと自分に何かあったときにどうするか話し合いをして決めておくことが大事だと思います。認知症だからわからないとか、もう年だから良いとか、自分の残り少ない人生を子供に決められてしまっている人が多いです。

果たしてそれで良いのでしょうか？利用者さんは若いころ、スポーツが好きでテニスをしていたと聞きます。それならなおさら歩きたいと思うのですが。

認知症だから頭から分からないと思うのは間違いです。ちゃんと説明して何度も意思確認するべきだと思うのですが。お母さんはもう分からんから自分らで決めると言う子供。

子供は自分の意見を言い、自分たちの思いを通そうとします。施設のリーダーがリハビリして歩く練習するほうが良いと言っても聞く耳なしです。利用者さんは「ちゃんとリハビリして歩けるようになろうね」と言えば納得するかもしれません。

認知症になったら常に分からないのではなく、しっかりしていて通常の話もできることはあります。誤解している人は多いです。よく認知症の本を読んで勉強しましょう。いずれ自分も行く道です。自分の考えをよく子供に話しておきましょう。変化があるかもしれませんが元気なうちに希望は伝えておくといざとなった時に願いを叶えてもらえるでしょう。

5. 相続のトラブル回避！

相続でトラブルになりやすいのは土地や建物などの不動産です。現金のように金額で明確に分けることが難しいからです。土地や家を兄弟で分ける場合の注意点があります。

実家の土地を兄弟で相続する場合。不動産は相続人全員で平等に分けることは非常に難しいです。平等の広さや価値で分けられれば良いのですが、実際には分けると使い道がないほど狭い土地になる、遠方に住んでいるので使い道に困るなど、誰かに何らかの不満が生まれて、うまく分けられない場合があります。

また、土地を切り分けずに兄弟全員の「共有財産」として相続した場合も、将来的にもめごとになることがあります。

例えば、土地を兄と弟で2分の1ずつ共有

する場合、これは土地に線を引いて半分ずつ所有するのではなく、その土地に対する権利を2分の1ずつ持つということ。この場合、将来兄がその土地を売ろうとしても弟の同意がなければ売れません。兄が所有権を売ろうとしても、土地を購入したい人は、土地そのものを取得したいわけですから、誰かと共有になっている土地には買い手がつかないでしょう。

さらに、共有している土地が、子ども、孫へと相続されるごとに、土地の権利を持つ人が増えていく。権利関係が複雑になり、その土地全体を売却することはますます難しくなる。売却だけでなく、その土地を貸したり、駐車場にしたりなどの活用方法を考えたときも関係者の人数が多いほど意見がまとまらずめめごとに発展する可能性が高くなります。

相続した土地や建物を複数の相続人で分けるとき、さまざまな問題が発生しがちです。広い土地なら人数分に分けてトラブルを防ぐのですが、どうすればおだやかに分けられるのでしょうか。

子供たちがもめないように元気なうちに遺言書を作成しておきましょう。そして家族みんなで話し合っておくことが大切ですよ。



広い土地であれば人数分に切り分けてしまう（分筆）のがシンプルな方法です。売却もしやすいですし、家を建てる、駐車場にするなど、それぞれが自由にできます。土地の形や方角で不平等感が出ることはありますが、その場合、北向きの土地は広めにする、角地は小さめにするなどさまざまな分け方があります。とはいえ一般の方が、それを決めるのは難しいもの。相続人全員が納得できる分け方にするためには、土地家屋調査士に測量や分筆登記も含めて相談しましょう。

建物の相続で気をつけたいのは共有名義と未登記です。安易に共有財産として相続するのはトラブルのもとになります。相続した土地に親の家が立っている場合も、めめごとに発展しないように配慮することが大切です。相続人の誰かが引き継いで住むなら、ほかの相続人から不満が出ないよう相続分と同等の価値の遺産や現金を渡すのが良いでしょう。

相続した家が二世帯住宅の場合など、仲の良い兄弟だからと土地も建物も共有にして同じ屋根の下で暮らすケースも要注意です。当初は問題にならなくても、次の相続が発生した時や、どちらかが住み替えを希望したとき建物のメンテナンスにかかるコストなどで意見が合わずにもめる可能性があります。

最もシンプルなのは、土地も家も売却して売却益を分ける方法ですが、親が遺した家を売りにたくない、と考える場合は、親の生前に関係者全員で話し合っておくのが良いでしょう。

不動産の相続は、トラブルを避けるためには親が元気なうちの対策が大切です。不動産を含めた遺産をどうやって分割するのかを話し合っておきましょう。その際、実家の登記についても確認しておくのがオススメです。

元気
健康
寿命を
延ばそう！



6. 今月のリフォーム事情！

水回りの床は、水に強く、足元も気持ちよいものがあるとされています。今回は、水回りの床によく使われるクッションフロアと呼ばれる床材をご紹介します。水回りに使われるその理由と、クッションフロアの耐久性、安い床材だけにデメリットはないのか、などについてご紹介します。

まず、クッションフロアの素材である塩化ビニルについて詳しく説明します。塩化ビニルとは、「塩化ビニル樹脂」または「ポリ塩化ビニル」の略称です。塩化ビニルを溶かし繰り返し結合したものが「ポリ塩化ビニル」です。

一般的に呼ばれている「塩ビ」は塩化ビニルではなく、ポリ塩化ビニルを指しているケースが多いです。塩ビは、空気に触れることによる酸化反応への抵抗力が極めて高いのが特徴です。

つまり、高い耐久力を持つプラスチック材料です。また、塩化ビニルは燃えにくい難燃

性を備えています。ただ、耐熱温度が60～80℃と低く、床暖房などには不向きです。また、重いものを長時間置いた場合は凹みやすいです。

クッションフロアを水回りにおすすめできる一番の特徴は「耐水性」です。洗面所は手洗いをしたり、子どもの上靴を洗ったりなど洗剤や水をよく使う場所です。水がたれたりうっかり洗剤をこぼしてしまったりしても耐水性のあるクッションフロアなら安心です。

クッションフロアは、フローリングやフロアタイルに比べて床材の中で一番安くリフォームできます。そのため、「リフォームは、お金がかかるから、もう少し先延ばしにしよう」というロスタイムをなくせます。床のきしみや凹みなどは、時間がたつほどリフォームにかかる時間と費用を増やしてしまう可能性があります。

気になるところがあれば、早めにご相談ください。「思っていたより安くリフォームできそう」なのが、クッションフロアが人気になる理由のひとつです。

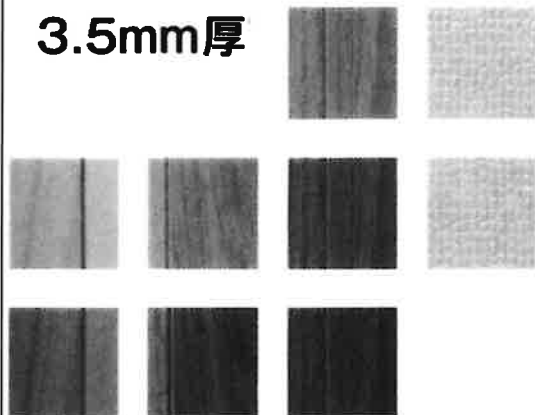
床の色を替えるだけで雰囲気が変わります。おしゃれな模様も多くなっていますので、選ぶのが楽しいです。張り替えてみませんか？



クッションフロア

サンゲツ H FLOOR 2020-2022

3.5mm厚



クッションフロアはメーカーも多くデザイン種類も多いです。場所によっても材質が異なります。