

東京賃貸住宅新聞

Tokyo Rental Housing News



No.228

令和4年4月1日号

発行／公益社団法人 東京共同住宅協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4

TEL.03-3400-8620 FAX.03-3499-1299

http://www.tojukyo.net

E-mail : info@tojukyo.net

「豊かな老後生活を支える 賃貸経営を考える」

東住協からのメッセージ

第一次ベビーブーム時代（1947～1949年）に生まれた、いわゆる「団塊の世代」の人間達が後期高齢者の年齢に達し、医療・介護などの社会保障費の急増が懸念され、「2025年問題」とも言われております。これからの超高齢社会でどのようにして豊かに生きていくのか、経済的側面および精神的側面の両方から考えてみたいと思います。（谷崎憲二）

「どんどん延びている平均寿命と健康寿命」

次の表をご覧ください。戦後まもない頃は、男女とも平均寿命は50歳余りでしたが、最近では男性が80歳を優に超え、女性は90歳に近づいています。戦後のわずかの間に大幅に延びております。昔は、人生50年と言われましたが、最近では人生100年というのも大げさではなくなってきました。そうすると、ご自身の健康寿命をどこまで延ばしていくか、そういう健康面に配慮した生活設計が、非常に重要になります。

平均寿命と健康寿命の推移 (年)					
年		男		女	
西暦	和暦	平均寿命	健康寿命	平均寿命	健康寿命
1947	昭和22	50.06		53.96	
1960	35	65.32		70.19	
1970	45	69.31		74.66	
1980	55	73.35		78.76	
1990	平成2	75.92		81.90	
2001	13	78.07	69.40	84.93	72.65
2004	16	78.64	69.47	85.59	72.69
2007	19	79.19	70.33	85.99	73.36
2010	22	79.55	70.42	86.30	73.62
2013	25	80.21	71.19	86.61	74.21
2016	28	80.98	72.14	87.14	74.79

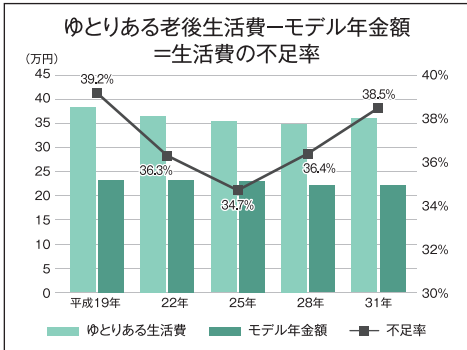
出典：厚生労働省「令和2年簡易生命表の概況」および「令和2年版 厚生労働白書」より作成

「老後の生活資金について」

「老後2000万円問題」と騒がれたことを覚えていらつしやいますでしょうか。2020（令和2）年6月、金融庁が発表した報告書「高齢社会における資産形成・管理」で、「平均21万円の年金を受給している高齢者無職世帯が、健康で暮らした場合、毎月5万5千円赤字になる」ので、1年で66万円、30年間合計で約2000万円の生活資金が必要になる」と指摘されました。「とても2000万円なんか貯められない」と、マスコミでもかなり感情的に報道されただけでなく、国会でも大きく問題が取り上げられました。

「老後2000万円でも、まだ足りない？」

「老後2000万円問題」では、1か月の生活費を約26万4千円とみています。それに対し、（公財）生命保険文化センターの調査では、老後生活での最低日常生活費のほかに、経済的にゆとりのある老後生活を送るための費用も調べています。2019（平成31）年度調査では、ゆとりある老後のためには約36万1千円となり、毎月約13万9千円も不足することになります。金融庁の計算方式に従えば、実は、何と「老後5000万円問題」となるのです。



「ゆとりある老後を送るためには」

ここで重要なのは、政府が国民に対して警鐘を鳴らしているという理解すべきことなのです。年金だけでは老後生活費が足りませんので、自助努力で何とかしなさいと言われているのです。私たちにとって豊かな老後を考えてみるときに、二つ考える必要があります。精神的に豊かであるか、経済的に豊かであるか、この2点に絞られてくると思います。精神的なゆとりは、経済的な基盤がないと生まれてきません。年金制度を頼りにできないのであれば、私的な年金的な考え方が必要になります。足りないお金を何で補填するか、方法は二つあります。一つは、皆様の金融資産を活用して利殖によって備える方法で、その中には不動産も含まれます。もう一つは定年後も働き続けることです。時間的な余裕はなくなります。

さて、何をもちって豊かな老後と言うのか。たまには旅行に行きたい、趣味・嗜好にお金を使いたい、お孫さんやご家族にお小遣いをあげたい、このような財布の中を気にしないで、ストレスなく過ごせることが、本当に精神的に豊かな老後に繋がると思います。

そして、折角利殖して一生懸命蓄えても、健康でないと全く意味をなさないことになりまますので、健康寿命を延ばすことも必要です。健康で働けることプラス土地活用や賃貸経営によって第2の私的な年金を上手に組み合わせることによって、豊かな老後、豊かな人生が実現できると思います。

「リスク分散が賃貸経営の特質」

将来に対する不安感から、サラリーマンの間でも不動産投資ブームが始まったのは記憶に新しいと思います。ところが、老後の安定を求めていたはずが、安易な不動産投資、土地活用によって豊かな老後とはほど遠い悩みを抱えてしまっている投資家や家主さんも多く見受けられます。

ところで、賃貸経営をするなら住宅系を指した方が、安定的な老後対策になることは間違いありません。住宅の賃料水準は長期的なデフレ傾向で、緩く時間を掛けて下落していく側面はありますが、一方でリーマンショックでも、バブル崩壊でも、コロナ禍でも大きな賃料下落もなく、賃貸住宅経営は安定した事業だとお考え頂いてもよいでしょう。

例えば、5階建てマンションを建てたとすると10世帯、20世帯が入居されるので、ある面でリスク分散に繋がります。テナントビルに比べると管理などで面倒なことがある反面、安定的な入居率を得ることが出来ます。これが店舗系や事務所ビルになるとワンフロアという考え方が多いので、複数のフロアが空いてしまうと、途端に空室率が数十パーセントになってしまう、大きなダメージを負いかねません。

「賃貸経営へのポジティブな心構え」

ある家主さんがたまたまご自分の物件を通りかかったとき、空き缶が放置されていたので管理会社と連絡を入れられたそうです。「清掃されたのでいいので、拾っておいってください」とクレームとして伝えたいようです。

このケースの場合、家主さんが気付いたら、ご自分で拾えばいいだけです。お金を払って管理を委せているのだから、きちんとマネジメントをするべきと、上から目線でのクレームはモンスター家主さんになりかねません。モンスター化した家主さんは、管理会社と敵対の構図を生みます。一方、管理会社に対して「ありがとう」と感謝の気持ちを伝えたり、労りの言葉を持つて接しているポジティブ家主さんは、とても豊かな賃貸経営をなされているように見受けられます。皆様の賃貸経営は、多くの入居者に支えられていることをよく認識して、周りの人達に対しても感謝の気持ちを持つて接することが、精神面での豊かな老後につながるということをご理解ください。

精神的な豊かさは、経済的な豊かさがあってこそ成り立ちます。その源泉となるのが賃貸経営であり、健康で社会と触れ合いながら収入が得られると同時に、豊かな老後生活を送っていると考えています。

大家さん専用番組!!

東京共同住宅協会セミナー番組 4月のご案内

好評シリーズ 視聴無料

「大家さん大学」

当協会相談員が動画配信します

アフターコロナ時代の大家さんの必要知識

配信 2022年4月27日(水)～

東京共同住宅協会のホームページをご覧ください。

東京共同住宅協会 検索

※ホームページ掲載順は下記の通りではない場合がございます。※内容が変更となる場合もございます。ご了承くださいませ。

● あんしん終活講座
～ 子どものいない夫婦や一人さまの終活対策編 ～

● クロスの単価が一番高い業者が、実は親切な業者だったわけ

● 京都のおもてなしから学ぶ、賃貸経営の「おこしやす」

● クレームをリクエストと呼ぶ管理会社の事例

プログラムの視聴方法

いつでもどこでも好きなセミナーを選べます。パソコン・スマホ・タブレットがあれば視聴できます。

東住協ホームページトップ画面の「大家さん大学」コーナーをクリック

↓

好きな動画を選んでクリック！レジュメのダウンロードもできます。

チャンネル登録をすると便利です！

東京共同住宅協会 チャンネル登録

4月相談会

「賃貸物件の老朽化対策」相談会

開催日 2022年4月28日(木)

個別相談 ①13:20～14:10 ②15:25～16:15

参加費 無料

会場 渋谷ヒカリエカンファレンス 11F

〒150-8510 東京都渋谷区渋谷2-21-1

予約制 定員 5組 各回

.....【相談者様限定サービスセミナー】14:15～15:25.....

【第1部】14:15～14:55

「老朽化賃貸アパートの行く末、出口戦略」

■売却、買い替え、リノベーションなど、あなたにとっての最適とは...

講師 公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 小池 哲平

【第2部】14:55～15:25

「立退交渉の法律問題と事例」

■備えておきたい知識を弁護士がお伝えします!!

講師 鈴木&パートナーズ法律事務所 弁護士 鈴木 章浩 氏

※相談会につき、セミナーのみのお申し込みはお受け致しかねますので予めご了承ください。

お申込み・お問合せ

公益社団法人東京共同住宅協会 事務局 (受付時間 平日9:00～18:00)

FAX 03-3499-1299

03-6427-1235

※ご参加者様には「入場証」をお送り致します。当日、ご持参ください。



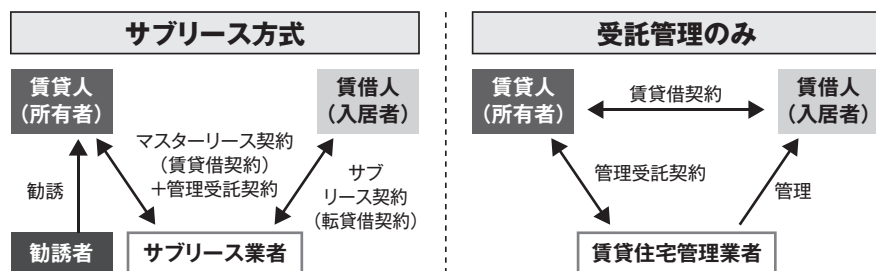
第3回

サブリース契約を規制する 賃貸住宅管理業法の制定

かぼちゃの馬車を運営していたスマートデイズが破綻してから、早いもので4年を経過しようとしています。スルガ銀行の不正融資、レオパレス21の施工不良などを含めたサブリース問題が、賃貸住宅経営を根幹から揺るがせています。影響の大きさから国土交通省も対策に乗り出し、サブリース契約を規制する「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律（以下、『賃貸住宅管理業法』といいます）」を2020(令和2)年6月に制定し、12月から施行しています。この法律の背景、目的、課題について解説します。

1 サブリース契約とは？

家主さんの所有する建物をサブリース業者が借上げ、その業者が入居者に転貸すること、つまり「又貸し」を条件に契約することを「サブリース契約」と言います。「一括借上げ」や「家賃保証」とは異なりますが、サブリース契約は転貸を条件とした借上げであり、わかりやすい家賃保証とも言われています。



サブリース契約は賃貸経営上の運営が楽になるというだけでなく、以下のようなメリットもあると言われています。

- ・空室の心配や家賃滞納の心配をしなくて済む。
- ・クレームやトラブル対応など入居者と関わる必要がなく、手間が掛からない。
- ・入居者確保のための建物の維持・保全に気を遣わなくても良い。
- ・確定申告で収支内訳書に、住戸毎の入居者名、賃料等を記載する手間が省ける。

2 サブリース契約の問題点

空室対策や滞納対策の一助になりますが、以下のような問題点もあり、当協会にもサブリース契約に関するトラブル相談が多数持ち込まれています。

(1) 家賃減額請求

サブリース契約では借上家賃(保証する約定賃料)を設定していますが、経済状況の変動等により賃料の増減を請求できるという項目が記載されている場合があります。契約途中でも減額される可能性があります。

(2) 契約の中途解約

「25年の長期保証」や「最長で35年の保証」などを謳っているサブリース業者もありますが、無理な家賃減額請求を起こされる場合や、経済情勢の変化で途中解約となる場合も充分にあります。

(3) サブリース業者の破綻

かぼちゃの馬車のようにサブリース業者が破綻した場合、約束した保証が反故になるケースがあります。入居者が退去する時、敷金なども家主さんに返還義務のみ課せられるリスクがあります。サブリース業者の与信については十分な注意が必要です。また、サブリース業者が建設会社やデベロッパーなどの子会社であるケースは、親会社の経営状況も把握しておく必要があるでしょう。サブリース業者が健全経営であっても親会社がそうでない場合には連鎖倒産という可能性もあります。

(4) サブリース契約終了後の管理

サブリースが終了、もしくは解約された場合、入居者情報の伝達や賃貸借契約の引継ぎがスムーズにいかないケースもあります。また、建物の維持管理履歴やメンテナンスもいい加減な場合、修繕等に莫大なコストが掛かる場合があります。

3 新しい法律の概要

2020(令和2)年12月に施行された、サブリース契約を規制する賃貸住宅管理業法の概要は次の通りです。

(1) 規制の対象となる者を確定

サブリース業者と組んで、サブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)の一部が介在することでトラブルが増加している現状があります。そのため、新しい法律では規制対象者として、サブリース業者に加え、サブリース契約の勧誘を行う者も対象となりました。

(2) 規制の概要

① 誇大広告等の禁止

サブリース業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法、マスターリース契約の解除に関する事項等について、著しく事実と相違する表示又は実際のものよりも著しく優良あるいは有利であるような表示を行う行為について禁止しています。

② 不当な勧誘等の禁止

サブリース業者・勧誘者によるマスターリース契約の勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為を禁止しています。

③ 契約締結前における契約内容の説明及び重要事項説明書の交付

家賃が減額される場合があること、契約期間中に解約となる場合があることなどのリスク事項を明確にし、家賃、契約期間等を記載した重要事項説明書を、マスターリース契約の締結前に交付して説明することを義務づけています。

④ 契約締結時における書面交付

マスターリース契約は、家賃その他賃貸の条件、維持保全の実施方法や費用分担、契約期間、契約解除の条件等多岐にわたり複雑なものとなるため、契約締結後に契約内容や条件を確認できるよう、契約締結時に相手方に必要な事項を記載した書面を交付することを義務づけています。

⑤ 書類の閲覧

サブリース業者は、自らの業務及び財産の状況を記載した書類を事務所に備置き、契約の相手方の求めに応じ閲覧させなければならないと規定しています。

4 残されている課題

サブリース事業を規制する初めての法律という意味では評価できますが、まだまだ課題は残されています。

(1) サブリース契約前の重要事項説明書交付が義務づけられました。ところが、対象となる新築物件が完成してしまってから重要事項を説明されても、後の祭りです。建築工事請負契約前に、サブリースに関する重要事項説明をしなければ、意味がありません。

(2) 違反行為によって、締結された契約の取消し・解除・無効を認めたり、勧誘者に連帯責任を負わせたりする等の規定がありませんので、被害が発生した場合の救済措置がありません。

(3) 転借人たる入居者さんの保護という問題意識はありませんし、入居者さんとサブリース業者、入居者さんと家主さんとの間のトラブル防止の規定もありません。

この新法は、今までのことを考えれば大きな前進ではありますが、決して十分とは言えませんので今後も見直しが必要と思われます。サブリース契約に関して不安・疑問等があれば、遠慮なく当協会までご相談ください。

(公社)東京共同住宅協会 相談指導部 TEL 03-3400-8620

高品質賃貸住宅で長期安定経営を実現。

高い設計自由度で様々な併用プランを実現。

唯一の創造を、無二の喜びへ。 積水ハウスの賃貸住宅 シャーメゾン。

収益性を重視し、土地を最大限に有効活用。

千葉シャーメゾン支店のホームページはこちら

お問い合わせはこちら

安心して地域で生活できる住まいづくりを。

積水ハウス株式会社 千葉シャーメゾン支店 担当：森・加藤

0120-866-921

〒261-0023 千葉市美浜区中瀬1-7-1
(住友ケミカルエンジニアリングセンタービル25階)
営業時間／9:00～18:00 定休日／土曜・日曜・祝日

不動産活用のお役に立つ
カタログを無料で
プレゼントします!

カタログをご希望の方はフリーコールでお申し込みください。

業界ヘッドライン

たった一行から賃貸・不動産業界の今を読み取る、ニュースヘッドライン。
今回は、2021(令和3)年12月から2022(令和4)年3月までをまとめました。

- 大規模修繕の共済が実現、掛け金は損金算入可能 2021年12月06日・全国賃貸住宅新聞
- スルガ銀行6037億円分未回収リスク、6割要注意 2021年12月13日・全国賃貸住宅新聞
- 消費者機構日本、高額キャンセル料のリフォーム会社提訴 2021年12月16日・朝日新聞
- 9月末の家計金融資産、前年比5.7%増の1999兆8千億円 2021年12月20日・朝日新聞
- 2022年度予算案を閣議決定、過去最大の107兆円 2021年12月24日・日本経済新聞
- 生産緑地特別制度、首都圏での優遇延長申請は85% 2021年12月25日・日本経済新聞
- 今年の新成人、最少の120万人、前年比4万人減 2022年01月01日・日本経済新聞
- 東京都内の新築マンション、年収の13倍で過去最高 2022年01月06日・日本経済新聞
- 国交省の建設工事受注統計不正、修正後も二重計上 2022年01月12日・朝日新聞
- 昨年企業倒産件数、前年比22%減で57年ぶりの低水準 2022年01月14日・日本経済新聞
- 2021年の国内企業物価指数、過去最大の4.8%上昇 2022年01月15日・朝日新聞
- 2021年ホテル稼働率41.5%、回復傾向も収益改善鈍く 2022年01月21日・日本経済新聞
- 昨年自殺者2万830人で前年比251人減、女性が高水準 2022年01月22日・朝日新聞
- 年金支給額2年連続減、4月から0.4%引き下げ 2022年01月22日・朝日新聞
- 東住協、障害者グループホームガイドブック第4版発行 2022年01月23日・東京新聞
- 昨年の首都圏中古マンション価格、前年比11.6%上昇 2022年01月26日・日本経済新聞
- 昨年の有効求人倍率1.13倍で3年連続低下、失業率は2.8% 2022年02月01日・日本経済新聞
- 1月1日時点の東京都人口1398万人と暦年で26年ぶり減少 2022年02月01日・日本経済新聞
- 3メガ銀、2月から10年固定住宅ローン金利引き上げ 2022年02月01日・日本経済新聞
- 2021年新設住宅着工戸数、5%増加の85.6万戸 2022年02月08日・住宅新報
- サ高住の登録数27万戸で足踏み、入居者確保に苦慮 2022年02月08日・住宅新報
- 2021年の1人あたり給与総額0.3%増と3年ぶりプラス 2022年02月08日・日本経済新聞
- 都心5区のオフィス空室率、3か月連続で低下 2022年02月11日・日本経済新聞
- 日銀、金利抑制で利回り0.25%の臨時・無制限国債購入 2022年02月11日・日本経済新聞
- 10~12月期GDP年率5.4%増で2期ぶり+、通年1.7%増 2022年02月15日・日本経済新聞
- 1月貿易赤字、過去2番目の2兆2千億円、原油高影響 2022年02月17日・日本経済新聞
- 1月消費者物価5か月連続+の0.2%上昇、食品高が原因 2022年02月18日・日本経済新聞
- ロシア、ウクライナ侵攻、主要都市の軍施設を空爆 2022年02月25日・朝日新聞
- 1月の人口移動報告、東京都9か月ぶりに転入超過 2022年02月25日・日本経済新聞
- 鉄筋用棒鋼が13年ぶり1トン10万円超の高値まで急上昇 2022年03月04日・日本経済新聞

公益社団法人東京共同住宅協会セミナーレビュー その22

「意外と知らない賃貸管理の重要性」

昨秋に開催しました「不動産よろず相談会」で、当協会相談員・大西弘恵が上記テーマでお話しさせていただきました



1. 管理会社の基礎知識

安心できる賃貸経営が実践できるかどうかは、①安定して収益が得られる、②トラブルに迅速・丁寧に対応してくれる、管理会社に懸かっていると云えます。

(1) 管理会社の業務とは？

- ・賃料査定 ・入居者募集 ・入居審査 ・契約書作成 ・更新手続き
- ・賃料集金・送金業務 ・入居者問い合わせ対応 ・滞納等のトラブル対応
- ・退去立ち合い ・修繕手配 ・建物メンテナンスetc…。

(2) 安心できる賃貸経営に向け、管理会社が行うべきこと

- ・適正な賃料設定で入居者募集 ・適切な修繕計画の立案
- ・空室期間の最短化 ・丁寧な入居者対応 ・適切な原状回復工事
- ・家主さんとの報連相。

2. 入居者募集の基礎知識

空室を埋めることが得意な管理会社さんの指標とは、①稼働率96.5%以上、②募集開始後60日以内で成約、と云われています。

(1) 入居者募集が苦手な管理会社とは？

- ・ポータルサイトへの物件掲載が充分でない ・募集物件反響の報告がない
- ・担当者から募集についての改善提案がない
- ・改善提案という名目で賃料減額提案だけ ・問い合わせのレスポンスが遅い
- ・入居者審査が大雑把etc…。

(2) 空室対策に強い管理会社さんの6つのキーワード

- 賃料査定基準と正確な近隣物件との比較
 - ・最寄り駅からの距離 ・間取り ・専有面積 ・構造 ・築年数 ・設備
 - ・外観 ・周辺環境 ・AD(広告料)の有無と% ・フリーレントの設定etc…。
- ポータルサイトへの掲載:主要媒体へ掲載し物件を最大限アピール
- 募集図面の作成:人を引きつけるキャッチコピー、綺麗な写真、豊富な情報量は必須
- 周辺マップを作成し街の魅力を伝える
- 生活をイメージしていただくバーチャルステージングの活用
- きっちりしたリーシング報告書が週1回届く
 - ・電話反響・内覧件数・申込件数の報告 ・内覧した方の感想
 - ・1週間の活動報告 ・仲介業者さんからのヒアリング内容etc…。

3. 入居後の管理対応の基礎知識

(1) 入居者さんからの日々のお問い合わせ事例

- ・不審なバイクが置いてある ・上階の騒音を何とかして欲しい
- ・出入り口のドアストッパーが壊れてしまった ・居室ガラスにヒビが入っている
- ・宅配ボックスの1箇所が長期間使用中になっている
- ・エアコンスリーブから水漏れしているetc…多種多様。

(2) できる管理会社さんの入居者対応

- ・初動が早い ・何かあった時、メールや電話ですぐに担当者から報告が来る
- ・費用がかかるときは事前確認がある ・過去の問合せ・対応履歴を一元管理している
- ・報告書の写真や文章がしっかりしているetc…。

(3) 家賃滞納への事前対策

- ・丁寧な入居審査を行うこと ・しっかりした保証会社の選定(保証対象の確認)
- ・うっかり滞納を見逃さないetc…。

安心できる賃貸経営が実践できるかどうかは、優良な入居者さんになが〜くお住まいいただくこと(テナントリテンション)です。家主さんの収益改善に繋がります。

※次回以降のセミナー等の案内については本紙1・8面をご確認ください。

修理費用
担保特約
6万円

家賃補償保険

大家の味方

もしものお部屋の復旧期間に備える貸主様の収入補償。

高齢者の悩み

貸主様の悩み

なかなかお部屋を
借りられない

どこに相談したら
いいかわからない

入居率が
下がってきた

高齢者は健康状態が
不安で貸しづらい…

弊社の「大家の味方」なら解決できます！

ASSOCIA

あなたの そばで しあわせを あんしんを

あそしあ少額短期保険

AS-EK16-018 (旧社名:株式会社アソシア)

補償
内容



家賃補償保険「大家の味方」は、賃貸住宅を所有されている方の為の保険です。火災・風災・水災・死亡事故等さまざまな事故により賃貸住宅が損害を受けた結果、その建物の所有者に生じる建物の復旧期間中のお家賃収入の損失に対して最大6か月間補償いたします。

入居者死亡時の戸室修理費用の補償(特約)

修理費用保険金

お部屋の中で居住者が亡くなったことでお部屋に損害が発生し、被保険者が負担した修理費用を1回の事故につき300万円まで補償します。

臨時費用保険金

修理費用保険金以外に臨時に発生した費用を以下の通りお支払します。

- 死亡原因が犯罪被害である場合:50万円
- 左記以外の場合:20万円(1回につき)

皆様ご自身で代理店登録が可能です！

詳しいご説明をご希望の場合は「営業部」までお問い合わせください

〒102-0073
東京都千代田区九段北3丁目2番5号
九段北325ビル2F
TEL 03-3265-9290 FAX 03-3265-9291

家主さんのつぶやき

第5回「コロナ禍の賃貸経営での珍事！」

家主のEさん

賃貸住宅での暮らしぶりも、このコロナ禍で随分と変わってきました。先日、入居者さんから次のようなお話がありました。

「日中に、建物内の廊下をうろうろと行ったり来たりしている男性がいます。気味が悪いし不審者のようなので、調べて欲しい」と連絡があり、私も巻き込まれると怖いので、管理会社さんに連絡して調べて貰うことにしました。その結果、コロナ禍なので外出を避けて建物内をウォーキングしていた別の部屋のお爺さんだったことが分かりました。何でもない、取り越し苦労でした。

二つ目は、別の入居者さんからのお話で「テレワークになり、田舎の実家でもできる仕事だったので、定期的に帰省していました。田舎に行く際には、火災などが無いよう電気・ガスの元栓まで閉めて帰っていました。実家半分、自宅半分という割合なのに、電気料金が全く下がっていないのは、おかしくないですか」とのクレームです。管理会社さんを通じて、電力会社に調査して貰いました。その結果、確かに不在時期には電力使用量ゼロでしたが、在宅時期はテレワークで1日中いらっしゃったので、通常の2～3倍の電力使用量になっていたことが判明しました。

こういう状況下で人々の暮らしも変わり、神経質になったり、今まであり得なかったようなトラブルやクレームも発生していますので、皆さんもこのようなことを念頭に置きながら、賃貸経営に取り組まれた方が良いと思っています。

回答

コロナ禍という特殊状況での珍事かと思います。賃貸管理会社のカスタマーセンターの方からお伺いしたのですが、コロナ禍で増えたことの一つは、やはり集合住宅内の騒音問題で、もの凄く増えているそうです。倍増と言っても過言ではないそうです。つい先日、深夜にユーチューブの収録をしているだろうと思われる声が聞こえてきて迷惑なので、注意喚起して欲しいとのクレームもありました。また、日中は不在だった入居者さんがテレワークでずっと在宅するようになり、子供が騒がしい、足音がうるさい、物を落とす音まで聞こえてくるというクレームも増えてきています。

それと合わせて多くなっているのが、ゴミ出しについてのクレームです。在宅時間が増えたので、断捨離やお部屋の整理整頓をすることで、ゴミ出しのクレームが随分と増えています。

騒音、ゴミのクレーム増加と同時に、今までは在宅時間が短かったために見過ごしていたことが気になり、入居者さんが見過ごしできないようなストレスを感じるようになり、賃貸住宅そのものに対する不満になってきています。

クレーム対応で重要なのは管理会社との連携です。管理会社さんはクレーム対応のノウハウを多数お持ちです。家主さんご自身の判断で対応をされて、さらなる入居者さんとのトラブルに発展した事例もあります。管理会社を通じた対応をして貰うことで、快適な暮らしを実現することが重要になってくると思います。



建物メンテナンスの基礎知識

その5

～自分でできる!?～

トイレ詰まりの解消法



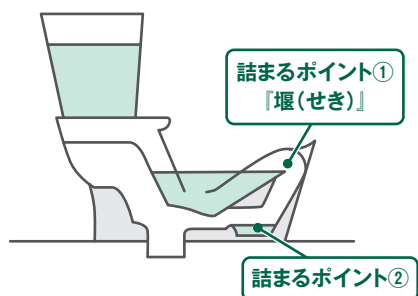
トイレの“詰まり”は、皆さまでもご経験された方も多くかと存じます。つい最近、東京都下水道局が発信した「その検索、ちょっとまって!」と表現されたツイートが話題になりました。内容は、ネットで検索し依頼したトイレ修理業者から高額請求されてしまうトラブルについて注意を呼びかける投稿で、ニュースにも取り上げられていました。

そこで、最近のトイレ詰り事情と対処方法について、一般社団法人 日本給排水設備協会さんにお話を伺いました。

まず、トイレの詰まり第1位がトイレットペーパーであることに驚きます。水溶性であっても大量に流してしまうと詰まってしまう原因となるようです。

●そもそも、なぜ詰まりやすいの？

トイレの構造は、見える部分の「水たまり」、見えない部分の湾曲した「排水路」からなっています。水たまりは、臭気を防ぐのと便器への汚物付着を防ぐフタのような役割です。便器内に水をためておくために排水路の入り口は上方にせりあがる構造になっており、この部分を「せき」と言います。



※画像は、株式会社イースマイル様サイトより転載

多量のトイレットペーパーや異物が流れてくると「せき」のあたりや湾曲している箇所です。また、トイレ詰まりの前兆として「便器内の水位がいつもと違う」「流れが悪い」「ゴボゴボとした異音」の現象が見られたら詰まりが起きている可能性が考えられます。

●詰まったときの対処法

トイレットペーパーを大量に流した場合など「水に溶けるもの」で詰まった軽度のトラブルでしたらご自分で対処できるようです。対処法として代表的なラバーカップ(すっぽん)やお湯での対処法をご紹介します。対処前に便器のまわりに新聞紙や汚れてよいものを敷き飛散に備えておきます。

ラバーカップ(すっぽん)

ラバーカップの先端が浸かる程度の水を足します。便器内の排水口に真上から押し込みながらゆっくりとゴム内の空気を抜いて、勢いよく一気に引っ張るように使用します。繰り返しているうちに解消のサインとして「音」が変わってきます。音が変わりましたら、少量ずつ水を流して確認します。



お湯(40℃～60℃)

便器内の汚水をできる限りくみ出し、少し高い位置からお湯をゆっくり注ぎます。間隔をあけて繰り返します。暫く放置して詰まりがふやけるのを待ち、最後は少量ずつ水を流して確認します。

それでも解消しない、また、ご自身で対処できないときは専門業者さんに相談することをお勧めしますが、悪質業者には気をつけていただきたいところです。当会も日本給排水設備協会さんと連携して相談窓口を設けておりますので、気になることがあったら、すぐにご連絡いただければと思います。

取材協力：一般社団法人 日本給排水設備協会 TEL 03-6419-7422

Panasonic
Homes & Living

パナソニックの土地活用。



●まずは、お気軽にご連絡ください。
パナソニック ホームズ株式会社

入居者にもオーナーにも日々のよろこびを。
業界最高※9階建まで可能な多層階住宅で、
経営の価値を、もっと上へ。

地震に強い鉄骨構造と光触媒タイルの美しい外観。パナソニックならではの暮らしの工夫やIoT技術が生きた資産価値の高い住まいをお届けします。

●立地と目的に合わせたベストなプランをご提案します。



スタイリッシュな外観の3階建賃貸専用住宅



最上階が自宅の5階建賃貸併用住宅

ビューノプラザ中野 ☎ 03-5342-2451

営業/10:00～18:00(火・水定休)
〒164-0001東京都中野区中野3-33-3 インツ中野ビル1階



Panasonic Homes

相談員 日誌

48

賃貸管理

見た目が9割、建物の印象を良くする賃貸経営の基本

(公社)東京共同住宅協会 相談指導部



入居希望者が何人も内見に来られるのに、なかなか決まらない物件があります
が、それは物件を見たときの「印象」に問題があるのではないのでしょうか。

■まず、内見に来た人の「心理」を理解する

入居希望者はインターネットや募集図面をもとに第一印象を抱きます。次に、実際の建物を見上げ、エントランスの構え、建物の全体像を目にします。この第二印象でどれほど引きつけられるかが一つの分かれ目です。全体的な清潔感、植栽の雰囲気、暖かく迎えてくれる素敵なエントランスであるのか、郵便ポストなどの設備もチェックし日常の管理状況を推察しています。



そして、部屋が、第三印象です。第一・第二印象も問題なければ、部屋に入ったときの印象で最終的な判断が下されます。部屋の中ではまた、さまざまなポイントがチェックされます。窓からの景色、採光、水回り、エアコンやセキュリティなどの設備、室内のカラーリング、原状回復あるいはリフォームがきちんとされているか、ブロードバンド環境やケーブルテレビなどの付加価値はどうか。

「この部屋に自分はどのような風に住むだろう」と考え始めます。冷蔵庫はここに置き、お気に入りのテーブルやドレッサーはこの場所に。ベッドはどうでしょうか。何か植栽を置こうか、などなど。

といっても予算の制限もありますから、100点満点ということはありません。入居希望者からすると、何かしら妥協しなければ部屋は決まらないのです。本当に100点に近いのか、そこまでハートをつかんで、初めて入居申込書を書くということになるのです。

■建物も見た目が9割？

以前、『人は見た目が9割』(竹内一郎著・新潮新書)という本がベストセラーになりましたが、建物も同様です。最初に建物を見たときの印象はとても大事なのです。建物外観のきれいさ、デザインの良さ、植栽の温かみのある雰囲気、きちんと手入れが行き届いているという清潔感は、必ず入居率の向上につながります。

そのため、エントランスに入るまでの建物全体の印象は、部屋そのものの印象と同じくらい重要です。たとえ部屋そのものは日当たりが良く使いやすい間取りで、住み心地の良い物件でも、建物の見た目が冴えなければ失望してしまいます。外構や植栽がきちんと考えられているか、建物正面の見た目、夜であれば照明のアレンジ、温かみが感じられるか、といったことが問題となります。



■建物はオーナーさんを写す鏡

建物はオーナーさんの人柄を写し出す鏡です。私は、これまでたくさんのオーナーさんの相談を受けてきた経験を積む中で、建物を拝見するだけでオーナーさんがどんな方なのか、だいたいの見当がつくようになりました。

たとえばエントランスがきちんと清掃され整頓されているか、あるいは花などが飾ってあるか。修繕計画がきちんと実施されているか、鉄部のサビなどが放置

されていないか、郵便ポストなど設備の傷み具合はどうか。安全安心のためにどんなセキュリティ設備を入れているのか。そうした様子を拝見することで、オーナーさんがどういった方なのか、だいたいの想像がつくのです。

管理が行き届いていないということは、オーナーさんがルーズなのか、あるいは良い管理会社と出会っていないかのどちらか、または両方です。すみずみまで掃除が行き届き、エントランスに花が飾ってあるような建物は、オーナーさんの建物への愛情が、訪れた人間にも感じられます。

「子は親の鏡」という言葉がありますが、建物もオーナーさんの姿を映し出しています。成功する賃貸経営には、オーナーさんの建物に対する取り組み姿勢が大切になってくるわけです。

■印象を良くするための基本は「清掃」

建物の第一印象には、日常の清掃や整頓が大きなウエイトを占めています。センスの良さを訴える上でもまず前提となるのは、建物と敷地が清潔で健全な状態を維持していることです。郵便ポストにチラシが散乱していたり、エントランスに私物が放置されていたり、敷地内の雑草が伸び放題になっている状態は、確実に物件の印象を悪くします。

私の知る成功しているオーナーさんの一人は、日頃の清掃に大変力を入れており、外からは見えない隙間も見逃さず、隅々まできれいに掃除しています。床ばかりではなく、壁も天井もピカピカにされています。「清掃というのは、床だけを掃除することではありません。私の清掃は立体清掃です」とこのオーナーさんは、おっしゃっていました。「立体清掃」というのは良い言葉だと思います。日常の清掃が大切であるという点については、私も全く同感です。

賃貸経営における清掃は、自宅の清掃とはわけが違います。清掃も空室対策の一環であり、入居希望者に「掃除が行き届いている」という印象を与えなくてはならないからです。つまり誰が見ても「わあ、きれいだな」と感心させなければいけないのです。清掃一つをとっても、「入居してくださってありがとう」という感謝の気持ちを表しているのです。

■清掃を怠ると、さまざまな問題が連鎖的に発生する

きれいな室内にこだわって部屋を選ぶ入居者は、自分も部屋をきれいに使おうとするものです。逆にうす汚れた感じのする部屋を「家賃が安いから」と選ぶ入居者は、やはりご自身も室内の使い方が雑になりがちです。

「類は友を呼ぶ」というように、人というのはなぜか似たもの同士で集まる習性があります。もしオーナーさんが汚い環境が平気な人で、建物の掃除もきちんとせず、管理会社もそれに対して何の意見も出さなかったとします。そんな汚い建物に集まってくる入居者たちは、汚いことに無頓着な人たちです。部屋は汚し放題でろくに掃除もせず、平気でゴミを敷地内に捨てたりして、周囲はますます汚く乱雑になっていきます。

物件がそういう状態だと、きれいな好きな人などはもう近づきません。汚れた環境を気にしない人は、多くの場合お金の管理にもルーズな人です。そういう人たちが集まると家賃の滞納にもつながっていきます。建物の印象を良くする空室対策の基本が「清掃」であることを、くれぐれもお忘れなく。

この記事は、東京共同住宅協会の理事がガイドを務める【オールアバウト】の記事を転用させていただいております。生活全般にまつわる【お役立ち情報】満載のサイトですので、どうぞ一度覗いてくださいますと幸いです。

All About

<http://allabout.co.jp/gm/gp/342/library/>

賃貸経営

STSS

SEIWA TOTAL
SERVICE SYSTEM

賃貸経営トータルサポート

土地に関するお悩みのご相談から
建築後の賃貸経営までをトータルサポート

土地や周辺環境に関する事前調査に始まり、資金計画・経営計画のアドバイス、専門家による
税務対策、長期安定経営を実現する高品質な建物の設計・施工。そして、建築後の賃貸経営
からアフターメンテナンスまで。お客様を生和グループ全社が支えます。

SEIWA
土地活用

生和コーポレーション株式会社

〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町1-3 生和淡路町駅上ビル



GOOD DESIGN AWARD 2021

カタログ資料ご請求・お問合せ（9:00～20:00 日曜定休）

20年のおつきあい
生和イメージキャラクター
松岡 修造さん

0120-800-312

入居者ニーズ最前線

第5回「ニーズが増加？ 温水洗浄便座は必要!？」

入居者のお部屋探しでは、間取りや周辺環境、日当たりもさることながら、昨今はコロナ禍によるおうち時間が増えたこともあり、意外と気にされるのが「トイレ環境」です。トイレで快適に過ごすために空間など様々工夫されている方が増えております。

そこで注目したいのは「温水洗浄便座」です。今までの賃貸経営では、故障等のオーナー負担もあり敬遠されておりましたが、最近では、質の高い賃貸マンションやアパートでは標準設備にもなっております。実家などで温水洗浄便座を愛用してきた世代が一人暮らしでも、要望される方が増えてきております(※2021(令和3)年3月 内閣府 消費動向調査において、温水洗浄便座の一般世帯普及率80.2%)。

また、後付けタイプでも良い商品がたくさん販売されておりますので取り付けなどについてもご紹介いたします。

1 温水洗浄便座？ウォシュレット？シャワートイレ？

さて、温水洗浄便座、ウォシュレットやシャワートイレと、いろいろと呼称されておりますが、何が違うのでしょうか？

答えは、3つすべて同じものを指しています。温水洗浄便座は製品名称となり、ウォシュレットとはTOTOの商標、シャワートイレはINAXの商標です。今回はわかりやすく、「温水洗浄便座」で統一させていただきます。



2 自分で取り付けことは可能？

自主管理の大家さんでも、説明書を見ながらテレビのセッティング程度の技量で可能です。もし入居者さんが自身の費用で取り付けたい場合には「大家さんや管理会社に確認

が必要」となります。たとえば、操作スイッチが壁に取り付けるタイプであった場合、壁に穴をあける必要があり、原状回復費用の対象となる可能性がありますので、しっかりと確認いたしましょう。

3 どんな環境にも取り付けられるの？

温水洗浄便座は電化製品となります。トイレ内にコンセントとアースがなければ取り付けでも作動することができません。またトイレの型番、トイレルームの広さを確認しておく必要があります。バス・トイレ・洗面台がある三点式ユニットバスの場合、温水洗浄便座の設置は難易度が高くなります。電化製品となりますので、湿気や水がかかることで故障、感電するリスクが高まります。どうしても三点式ユニットに取り付けたい場合は、湿気対策がされている、または、電源不要のタイプを選択されるのも選択肢のひとつですが、シャワーも便座も暖かくなりませんのでご注意ください。



4 次の方にも

温水洗浄便座は付けてヨシ！で終わらず入居者さんが入れ替り、次の入居者さんにも快適に過ごしてもらえようノズルの手入れもきちんといたしましょう。

故障のアフター対策としては、家電扱いとして入居者にプレゼント(入居者の所有とする)方法もあります。その場合のメンテナンスは入居者負担になります。

また入居者さんにも衛生的にご利用いただけるようご案内のしおりなどで「ノズルの掃除の仕方」もあると良いですね。入居者ニーズを考え、レベルの高いトイレ環境を検討してみたいはいかがでしょうか。



(公社)東京共同住宅協会 相談指導部

くらしすと通信 29

(一財)年金住宅福祉協会
からのお知らせ

おうち時間が長くなり、そんなに食べてもいないのに太ってしまったというご相談が寄せられております。今回は薄着になる前にしっかりダイエットしたいという方に、ちょっと意識していただきたいポイントをお伝えいたします。

春分を過ぎたこの時期、体の新陳代謝が活発になってきます。ダイエットにはとてもおすすめ。痩せたい人に意識していただきたいのは、まず胃腸の消化力です。5月以降は湿度が高くなるにつれ、脾臓の働きに影響が出やすく、消化力が落ちやすくなるので、特に4月中旬からGWにかけては暴飲暴食に注意しましょう。

また、忙しすぎる方やストレスが溜まっている方は、体全体の「気」のめぐりが悪くなって痩せにくくなります。「気」が滞ると、血行不良やむくみの原因になってしまいます。そんな方は、ぜひ今回の気のめぐりスペシャルサラダを作ってみてくださいね。

1. 春に取り入れたい春菊、三つ葉、しそ(大葉)、グレープフルーツの効能

●春菊

春菊は肝臓と肺に良いとされる食材です。肺を潤し血圧を下げる効果が期待できます。そのため高血圧の女性や「血圧を下げたい」と思っている女性にもおすすめ。その他、痰の多い咳が出る時とか、のぼせ、頭が重だるい時に食べると良いです。

●セロリ

セロリは肝臓、肺、膀胱に良いとされる食材です。精神安定の作用があり、高血圧、目の充血、痙攣、血行不良に適応します。特に春の時期や、イライラしやすいときにはオススメです。肝機能を整える代表食材とも言えます。

●三つ葉

三つ葉は肝臓と脾臓、胃に良いとされる食材です。気を補い、めぐりを良くしてくれます。食欲増進作用があります。

●シソ(大葉)

大葉は脾臓と肺に良いとされる食材です。お腹の冷えや胃の



春の薬膳レシピ ～香味のサラダ・ごまドレッシング～

不快感、風邪を引いた時に感じる寒気を散らしてくれます。

その他、喉のつまり感や嘔吐にもいいですね。

●グレープフルーツ

グレープフルーツは肺と肝臓、胃に良いとされる食材です。実の部分と皮の部分では役割が違います。実の部分は気のめぐり、お腹を整え、お酒の解毒に。胃もたれや、疲労、二日酔い、胃潰瘍に適応します。皮の部分は、胃腸の未消化物を取り除き、喘息や激しい咳、しゃっくりなどにいいですよ。

2. 春の薬膳レシピ「香味のサラダ・ごまドレッシング」

●材 料

春菊 1/2わ、セロリ 1/2本、三つ葉 1房、
シソ 10枚、グレープフルーツ 3房分、
すりゴマ 大さじ2、玉ねぎ 30g、人参 30g、
りんご 30g、レモン汁 5cc、醤油 30g、
ナンプラー 15g、砂糖 3g、
こしょう 少々、卵黄 1個、油 80cc

●作り方

- セロリは細切り、三つ葉は5cm、シソの葉は
太めの千切り、春菊は茎から外す
- 玉ねぎ、りんご、人参はすり下ろす
- 油以外のドレッシングの材料を全て入れる
- 油を少しずつ垂らしながら混ぜて乳化させる

ご紹介したお料理を美味しく作るコツは、
HPでもご紹介しております。
是非、動画も合わせてご視聴ください。

サイトはこちら



シノダ美食薬膳カレッジ
代表 篠田トモコ様
精神面から起こる体調
不良でお悩みの方を、
食事とアロマで整える
専門家。



詳しくは「くらしすと」サイトをご覧ください。

くらしすと

検索

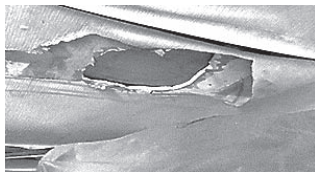
<http://kurassist.jp/>

「くらしすと」は一般財団法人年金住宅福祉協会が運営しています。 ☎03-3501-4791 事業部 企画課

日本防水協会は漏水・防水の問題解決をめざす公平・公正な第三者相談機関です

～建物の高寿命化は防水がカギを握ります～

長期にわたる健全な賃貸経営を続けるためには建物の高寿命化が重要ですが、そのためには適切な「防水」が必要不可欠です。
大規模修繕、建物の防水診断、漏水時の対応など、防水に関するお悩みごとがございましたら、お気軽に「日本防水協会」にご相談ください。



～漏水・防水に関する問題解決をめざす～

一般社団法人日本防水協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-16-4

日本防水協会

検索

☎ 03-6861-8710

こんな症状があれば要注意！今すぐご連絡を！

- ✓ 外壁コンクリートのひび割れから赤茶色の鉄錆が漏れている。
- ✓ マンション上階のバルコニーから雨水が垂れてくる。
- ✓ 防水して時間がたって、ところどころに膨らみがでてきた。
- ✓ シートの継ぎ目部分や端の部分に草が生えてきた。
- ✓ 天井の隅に雨水の侵入したシミがある。
- ✓ サッシ周りの壁紙や、床にシミがある。
- ✓ 防水シートのジョイント部分の接着がはがれている。
- ✓ 外壁のタイル、コンクリートの表面が浮いて膨らんでいる。
- ✓ マンション中間層の部屋の天井から水が滴り落ちる。



その2

— 司法書士 —

「司法書士の事件簿。介護する家族に迫ってきた黒い影」

自己紹介 ～祖母への思い～

はじめまして。司法書士の村山澄江と申します。宜しくお願ひ致します。まずは、簡単な自己紹介をさせていただきます。私の両親は共働きだったため、祖母が親代わりでした。私たち姉妹のために、祖母が毎日家に通ってくれていたのです。学校帰り、

汗がしたたる夏の暑い日は、凍らせたタオルを手渡してくれました。手がかじかむ冬の寒い日は、焼き芋を焼いて待っていてくれました。

司法書士になってからも、祖母と過ごした懐かしい時間がたびたび思い出され、「おじいちゃんおばあちゃんが喜ぶ仕事したい」と思ったことがきっかけで、ご高齢の方や、そのご家族のサポートに力を入れ始め、独立して11年が経ちました。

届いた「訴状」

今回ご紹介するお話は、一本の電話から始まりました。叔父さんが認知症になり、以前所有していたビルの元テナントからの問い合わせに対応できない、という内容でした。

ビルを所有していた叔父様(未婚)が認知症となり、姪御さんが介護をしていたさなか、元テナントの方から、家賃が不当に高かったから返金してくれという内容の書面(訴状)が届いたというのです。訴状とはなかなか物騒な状況です。「訴状が届いた場合、放置すると勝手に手続きが進んでしまい、負けてしまうことがあると聞いて。でも本人は施設で寝たきりなのです。調べたら、成年後見人をつけないといけないらしくて。」ということで当事務所へお問い合わせをいただきました。

弁護士に対応を依頼するにしても、その委任をする判断能力がないと依頼自体ができません。まずはご本人に「成年後見人」という法律上の代理人をつけることから始めることになりました。

成年後見制度とは、認知症や脳の病気などで判断能力が低下した方を、経済的・法律的にサポートする仕組みです。成年後見人になると、法律上の代理人であることの証明書が発行され、金融機関やあらゆる取引場面で本人の代わりに動くことができるようになります。

さて、その訴状を見てみましょう。どうやら、本人訴訟のようでした。つまり、弁護士が作成したものではなく、ネット情報などを調べながら書いたものであろうと推測できる内容で、なんだかよくわからない言い分。「もしや、ご本人が認知症だと知っていて、あわよくばという感じでお金を取ろうとしているのでは…」と勘ぐってしまうレベルです。たとえこの主張が本当だったとしても、こちら側としては弁護士をいれて毅然とした態度で対応することがベスト、と考えました。すぐに知り合いの弁護士に連絡し、ひとまずの対処方法を確認、管轄の裁判所へ事情を説明し、ご本人に成年後見人がつくまでは審理を待ってほしい旨を伝えました。裁判所のOKが出たので、さっそく急いで手続きを進めました。成年後見人として、私と相談者(姪御さん)さんの2名を候補者とし、複数後見人として選任してもらいました(成年後見人は複数で就任することも可能です)。これで、法律面は私がメインで動き、身体ケアは姪御さんが行う、という構造になりました。



そして、いざ弁護士に答弁書等の対応をしていただき、元テナント側はどんな反応をするのだろうと内心ドキドキしていたのですが、弁護士の登場により、ぱったりと反応がなくなりました。やはり「あわよくば」の方だったのでしょうか。だとしたら許せませんが、何も起こらず結果オーライでした。弁護士費用も着手金と少しの作業代のみで完了し、無事にこの件は解決となりました。

遺産分割協議で役立った介護日誌

そして、数年後…ご本人がお亡くなりになりました。そうすると成年後見人の役目は終了します。あらためて相続手続きのご依頼を受け、手続きを進めることになりました。

今回のケースでは、ご本人にはお子様がおらず、ご両親はすでに他界。相続人は、兄弟姉妹(甥姪)でした。遺言書もなかったので、相続人全員での遺産分割協議を進めることになりました。ところが、ここで不穏な気配が出てきたのです。一部の相続人と姪御さんとの仲が良くないことが判ったのです。理由は、自身の父母の相続手続きの際に喧嘩別れしてそれっきり、とのこと。なるほどなるほど、よくあるケースですね…と言っている場合じゃなくて、これは困ったぞ。揉めてしまったら大変です。慎重にいかないと。

少し時間をさかのぼりますが、私がこの姪御さんと関わり始めたときにお願ひしたことがあります。それは、「介護日誌をつけておいてもらうこと」でした。簡単なものでいいので、日付と、かかった時間と、どんなことをしたのか(会話などもあれば)。それが役に立つ時がきました。

そして、介護日誌を参考資料に加えて話し合いをしていただき、姪御さんの相続分が多い内容で相続人全員の了承が得られたのでした。揉めることなく遺産分割協議書にハンコをもらうことができ、ほっとしました。介護日誌がとてもいい働きをしましたね。遺産分割で揉めて調停や裁判になるようなケースでは、介護にかかった時間や日数をもとに計算する場合があります。

ということで、介護をされる方は、簡単でもいいのでぜひ介護日誌をつけてほしいと思っております。自身の記録にもなりますし、このように相続の場面で役に立つこともあるからです。

いかがだったでしょうか。今回は認知症をテーマとさせていただきますが、皆様にも、ぜひ認知症や相続の「備え」をしていただきたいと思います。万一のときも慌てなくてすむように、事前にお金や法律のことを知っておくことで予防できることがたくさんあります。認知症の備えとして、任意後見や家族信託など、家族間で財産管理ができるような仕組みを整える手段があります。そして、遺言です。特にお子様がいらっしゃる方は、遺言はマストと言っても過言ではありません。特に相続人が多岐にわたると、話し合いがとても大変になることが多いので、なるべく家族が円満に過ごせるよう、私共、専門家を頼っていただければ幸いです。



祖父母世代に喜んで貰える仕事をしたいと考えている司法書士

司法書士村山澄江事務所 代表者 村山 澄江(むらやますみえ)様

〒101-0021 東京都千代田区外神田2丁目18番5号 光洋ビル3F

TEL:03-3525-4439 eメール: murayama@sumi-smile.com

URL http://sumi-smile.com/

※ 東住協賛助会員は、成年後見・相続登記・会社設立等に関する相談が初回無料!



戸建賃貸

土地活用

PRIME ASSET



将来、分割売却が可能

長い入居期間

分割相続が可能(紛争対策)

立地を問わない高い入居率

HINOKIYA

株式会社 ヒノキヤレスコ
ランデックス土地活用事業部

<https://www.primeasset.jp> プライムアセット 検索
〒112-0004 東京都文京区後楽1-4-14 後楽森ビル12F

TEL/03-6858-7861
FAX/03-6858-7865

戸建賃貸はつねに供給不足。高入居率の理由です。

望ましい
住宅形態

需
要

一戸建 60.3%

その他 39.7%

出所:令和元年度「土地問題に関する意識調査」令和2年6月国土交通省発表資料

賃貸住宅の建て方別
供給内訳(年間)

供
給

集合住宅など 98.3%

一戸建 1.7%

出所:国土交通省「住宅着工統計 2021.1.29公開資料」

ヒノキヤの土地活用 戸建賃貸

要予約 モデルハウス公開中

【東京都】

①板橋区四葉 1-2-4 / 東武東上線「下赤塚駅」徒歩約 14 分

②三鷹市井口 1-23-12 隣地 / JR 中央線「武蔵境駅」徒歩約 13 分

【神奈川県】

横浜市旭区中希望が丘 152-1 / 相模鉄道「希望ヶ丘駅」徒歩約 4 分

※ご予約・ご質問はフリーダイヤルまで

☎ 0120-443-743

受付時間 / 9:00 ~ 17:30
日曜・祝日休み



北こぶし知床 ホテル&リゾート

北海道・道東に位置している知床半島の玄関口・女満別空港まで、羽田から1時間45分。女満別空港から車やバスのご利用で約2時間、知床半島にある「北こぶし知床 ホテル&リゾート」をご紹介します。

世界自然遺産の知床からオホツク海の大パノラマを望み、芳醇な天然温泉に恵まれた北のリゾートホテルです。正面玄関は知床ウトロ港に面し、市街地にも近く、バスターミナルや道の駅へも徒歩圏内といった知床観光の拠点に位置しています。チェックイン時には豊富なウエルカムドリンクがあり、知床ならではの、羅臼の昆布スープもお楽しみいただけます。ロビーには本物の流水が通年で展示されており、毎年春に回収した流水を冷凍庫にストックしているそうです。また、足湯が備わった流水テラスがあり、流水に覆われたダイナミックな景色が眺望できます。暖をとりたいとなったら、室内のオホツクラウンジでゆったりと時の流れを感じてみるのはいかがでしょうか。

客室は全9タイプあり、西館テラス露天風呂付洋室は人気があります。流水を眺めながら温泉に浸かれる非日常的な時の流れを感じる事ができます。またホテル8階にも温泉があり屋内温泉の窓際は大きなガラス張りになっており、雄大な景色を眺めながらの入浴をお楽しみいただけます。そして特筆すべきは屋上にある「星の湯」です。目の前に隔てるものがなく、知床の大自然を直に感じる事ができます。流水に満天の星空、何度でも入りたくなる温泉です。ホテル滞在の楽しみの一つでもある、朝食ブッフェは常時50品目の品ぞろえがあり、知床特産の鮭を使った炊き込みあつぱ飯が人気です。

北こぶし知床 ホテル&リゾート
〒099-4355
北海道斜里郡斜里町ウトロ東172番地
電話: 0152-24-2021 (代表)
<https://www.shiretoko.co.jp/>

法律・税務・経営3面セミナー

テーマ: 誰にでも起こりうる身近なリスクを考える

法律 トラブルになるリスク、**税務** 税負担増・追徴課税リスク、**経営** 空室・破綻リスク

2022年4月26日(火)

〈会場〉御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター

(〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台4-6)

アクセス
JR中央線 御茶ノ水駅 聖橋口 徒歩1分
東京メトロ丸ノ内線 御茶ノ水駅 徒歩4分
東京メトロ千代田線 新御茶ノ水駅B2出口直結

参加費無料
完全予約制
定員 **90名**

第1部 法律 13:00~13:50

よくある相談事例から、賃貸経営におけるリスクを考える

- 賃貸経営者ならば一度は経験するかも?よくある相談事例から学ぶトラブルになるリスク
- リスクに対し、賃貸経営者はどのような予防策をとるべきか?

講師 井上・桜井法律事務所 弁護士 鈴木 靖明 氏

第2部 税務 13:50~14:40

所得税と固定資産税についての身近なリスク

- 賃貸経営者が税務署からNGを出された、他人事ではないいくつかの事例を紹介いたします
- アパートの敷地の駐車場が減免措置を受けられなかった事例や借地の地代が倍増した例

講師 税理士法人スマートシンク 税理士 漆谷 耕太 氏

第3部 経営 14:50~15:40

賃貸経営はリスクがいっぱい!賢い回避術など

- 自主管理のリスクと管理会社へ委託するリスク、住宅系と事業系のリスクなど
- 具体的な事例から学ぶ、老後と次世代を考えた、あるべき資産対策を考える

講師 公益社団法人東京共同住宅協会 名誉会長 谷崎 憲一

コロナ対策を慎重に行います。

大きな会場にて間隔を置いてお座りいただきます。

個別相談会 同時開催 15:40~16:30

公益社団法人相談員の個別相談会を実施します(事前にご予約下さい)

公益社団法人東京共同住宅協会 事務局 受付時間 (平日 9:00~18:00)
お申込み・お問合せ **03-6427-1235** FAX 03-3499-1299

賛助会員募集中

私たちの活動は
賛助会員の皆様の会費
で支えられています!

当協会では、賃貸経営セミナーの開催や会報紙の発行など、私たちの活動をご支援していただける賛助会員を随時募集しております。より充実した活動内容をお届けするために、ぜひこの機会にご入会をご検討ください。

◆賃貸経営者の方(個人)
12,000円(年会費)

お申込み・お問合せ
公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局
03-3400-8620
(ご希望の方には、入会書類をご郵送させていただきます。)

事務局だより

うららかな春の日差しが心地よい季節となりました。皆様いかがお過ごしでしょうか。

東京共同住宅協会では、「賃貸経営者、入居者、事業関係者が円満な関係を構築するための共同住宅全般に関する調査と研究事業」において福祉住宅(障害者施設)等の安定供給に関する調査と研究を行っています。2008年、厚生労働省、東京都福祉保健局、社会福祉法人、親の会等による福祉研究会を経て2011年に「障害者グループホームガイドブック」第1版を発行以来、この分野のご相談、研究等に尽力し、版を重ねてまいりました。

この度、第6期障害福祉計画スタートに伴い、さらに内容を充実させた第4版を発行致しました。全国からのお問合せも多く、この分野への関心の高さが感じられ、想定以上のお申込みに驚いております。一般には販売はしておらず、事務局からお分けする形でお求めいただいておりますが、非常に好評です。

2015年の国連サミットで採択され17のゴール・169のターゲット(具体的な達成基準)から構成されている持続可能でよりよい世界を目指す国際目標(SDGs)。近年さまざまな場面で見られる「星の湯」です。目の前に隔てるものなく、知床の大自然を直に感じる事ができます。流水に満天の星空、何度でも入りたくなる温泉です。ホテル滞在の楽しみの一つでもある、朝食ブッフェは常時50品目の品ぞろえがあり、知床特産の鮭を使った炊き込みあつぱ飯が人気です。

協会で引き続き、これからのニーズにあった福祉住宅関連の情報発信にも努めてまいります。

どうぞご協力、ご支援のほど宜しくお願い致します。
(事務局 渡邊)

土地活用は、三井ホーム。

三井ホームの木造マンション[モクシオン]

MOOXION

枠組壁工法による
日本最大級の木造マンション

&EARTH
with WOOD



憧れを、かたちに。

三井ホーム
MITSUBI HOME

三井ホーム株式会社 東京コンサルティング営業部 営業グループ 東京エリア(担当:春川)
0120-98-3137 FAX 03-3348-1553
〒163-0438 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル38階 受付時間: 9:00~18:00 定休日: 水・日・夜日

お問い合わせいただいた方には
土地活用事例集・カタログ各種
無料進呈中!



カタログをご希望の方はフリーコールまたはFAX
でお申し込みください。FAXの場合は、「1.住所 2.氏名
3.年齢 4.電話番号 5.建築予定地」をご記入のうえ、
ご送信ください。



地域の「かかりつけ医」と薬局を誘致して誕生した
医療施設



高齢化が進む地元のニーズに応えた
介護施設



子育て世帯にとって住みよい街を目指した
文教施設



自由度の高いデザインで街に彩りとにぎわいを添える
商業施設