



不動産なんでも相談

Q 現在、賃貸アパートを所有しております。しかし二三年前から急に空き部屋が増え次の入居者がなかなか見付かりません。ローンのこともあるのでこのままでは心配になり、色々情報を集めていると、賃貸アパート等が高齢者向けの登録基準にあえば、貸室をどこかの機関に登録でき、新たな需要が見込めるような話を聞きました。どのようなものなのでしょうか？

十月三日は中秋の名月でした。まん丸で美しいお月さまが浮かんでいる様がとても凛としていたように感じました。街灯がない夜道でも随分と明るく、月明かりに照らされた影がくつきり出ていました。秋らしくなる風景に誘われて、ついつい遠くまで足を伸ばしたくなります。

A 賃貸アパート関係の入居率は特に去年の後半からは下がってきました。私も不動産業界もなかなか苦戦しておりますが、そうも言っていないかもしれません。『ピンチはチャンス！』と言います。諦めずにじっくりと自分たちの強み、そして周りの状況などを観察し、変化・成長していきたいものです。さて、今回ご相談いただいたのは「高齢者の居住の安定確保に関する法律」、通称「高齢者居住安定法」と言われるものです。この法律、実は平成13年4月に公布されたもので、（高齢者居住安定法後半）

発行所 加来不動産(有)
 発行者 加来 寛
 小倉南区守恒本町一十二
 二二三・一〇一
 (093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>
 平成21年10月8日
 Vol. 60

とても勉強になりました。
 まだまだこれからです！



石川明人の感動体験！

去年の十二月より売買でお世話をさせて頂きましたお客様が今年九月にリフォームを終え無事お引越しをされました。しかしその間の売買活動では、たくさんご迷惑をお掛けしました。気に入られた物件を別の方に先を越されたり、ようやく気に入った物件では、売主様側の不動産業者さんから事前に聞いていた内容と現状が違っていたり。約九ヶ月間のお付き合いでしたので、何度もご自宅へお邪魔させて頂き、色々なお話を聞かせ頂いたり、お菓子やフルーツを頂いたりと大変良くしてくださりました。そのため、なんとしても満足したお取引をして頂きたい一心で努めました。しかし、私が未熟だったため、最終的には妥協せざるをえない部分もあってのご購入となりました。本当に申し訳ない気持ちでいっぱいでした。取引終了後は当社がご紹介したリフォーム業者さんで「明るいお家」をテーマに大規模リフォームを開始されました。私もその打ち合わせに同行しておりましたので、出来上がりがとても楽しみでした。ある日、リフォーム業者さんとお客様で打合せしていたとき、お客様が私のことを「最後まで誠意を持って仕事をしてくれた。とても信頼できる。」と話されていたとのこと。それをお聞きしとても感動しました。今回のことで本当にたくさんのごことを勉強させて頂きました。ありがとうございました。お客様のご好意を無駄にせず、もっともっと成長していきます！ 感謝！！

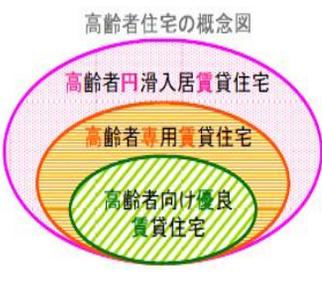
地域イベント情報

★【血倉山で愛を叫ぼう】…感謝の言葉や愛する人への想いを叫ぶ大声コンテストです。グル×屋台もありますよ♪
 ○日にち…10月18日(日) 12時～14時
 ○場所…血倉山頂広場
 ○問合せ…帆柱ケープル(093・671・4761)

★【カズラ工芸1日体験講座】…日本の伝統工芸を体験してみませんか？
 ○日にち…11月3日(祝)10時～16時
 ○場所…山田緑地
 ○参加費…2500円
 ○申込み…山田緑地(小倉北区山田町 093・582・4780)

高齢者居住安定法後半

平成21年5月に改正されました。ご相談者の方は改正後の情報をお聞きになられたのではないでしょう。まずこの法律の趣旨ですが、急速に進む高齢化に対応するため、高齢者がお部屋を借りる場合でも拒まれない住宅の情報をお知らせするための制度を整備するというものです(高齢者住宅の促進のため)。それにあたり、三段階の高齢者向け賃貸住宅の制度があります。



①「高齢者円滑入居賃貸住宅」
 ②「高齢者専用賃貸住宅」
 ③「高齢者向け優良賃貸住宅」
 の三つです。これをイメージしたものが左の図です。

この三つがどのような性格かを簡単に説明します。まず①「高齢者円滑入居賃貸住宅」(以下、①高円賃)からです。
 ①高円賃は登録制度で、住居系の賃貸物件であればどのような物件でも「うちは高齢者の入居を拒否しませんよ」と手を挙げる事ができます。そして各都道府県の指定登録機関に登録すれば、①高円賃として高齢者住宅財団のホームページに掲載され誰でも閲覧可能になります。ご相談者の方がお聞きになったのはこの①高円賃のことです。
 (裏面へ)

次に内容の関係上③『高齢者向け優良賃貸住宅』(以下、③高優賃)から説明します。

③高優賃は新築当初から都道府県知事の認定を受け建築します。バリアフリーはもとより、高齢者の身体機能に対応した設計設備を備えた賃貸住宅で、緊急時対応サービスなどもあります。

実は平成13年公布時の高齢者居住安定法には①高円賃と③高優賃の二つしかありませんでした。ところが、①高円賃は、「高齢者の入居を拒否しない」というだけで当然若い人たちも入居しますので設備等は一般使用です。ですから高齢者の方たちは①高円賃では住みづらく、③高優賃では国が建設費の補助や、家賃補助などもまかなうため建設許可に時間がかかったり許可が下りなかったりと戸数が少ないのが現状なのです。そこで登場したのが②『高齢者専用賃貸住宅』(以下、②高専賃)。「高齢者の入居を拒否しない」というだけの条件ではなく、高齢者専用の賃貸住宅として登録されるものです。

しかし②高専賃は③高優賃のような許可や認可は必要ありませんが、①高円賃よりも多くの詳細事項を登録する必要があります。

あります。また②高専賃は、許可や認可を必要としないので、オーナーや運営事業者のスタンスやコンセプトに大きく影響されます。

しかしこの三つの制度を柱とする『高齢者居住安定法』ですが、冒頭で述べたように平成21年5月に改正されました。大きく改正されたのは①高円賃です(②高専賃も若干改正あり)。今までは「高齢者の入居を拒否しない」というだけの条件から、一部屋当りの面積や設備などその他もろもろの条件をクリアしないと登録できなくなりました。

北九州市に関しては、その事前申請は平成21年11月19日より行うことができますようです。

ご相談者の方へのお答えとしては、もう少し先で適用される①高円賃の条件をクリアするような状態をつくれれば(お部屋のリフォームで高円賃用)、今までは違った需要も見込めるかもしれませんね。なお、北九州市は政令指定都市の中でも65歳以上の方の割合が一番高い地域です。さらには低所得者も多く存在します。今後このことも念頭におきながら賃貸経営をすすめていくべきなのかもしれませんね。

気づけば最近、本を読むペースが極端に落ちています。理由は、「忙しいから」と勝手に決めつけているからのような気がします。今一度、自分に余裕を持たせたいですね。

さてこの本。そんな私に喝を入れるかのような内容でした。本選びには戦略性が必要だと言ひ、目的とするテーマや専門性をしっかり設定した後に、新聞や雑誌、オンライン書店などが薦める書籍をチェックして選抜せよとアドバイスしています。また、1冊を端から端まで読むのでは効率が悪く、「自分にとって重要な記述は2割程度」だと割り切って考えよと言ひ、目的とする知識だけを拾い上げていくユニークな読書法を紹介していました。そして最後に、「なるほど!」と唸ったのが、読んで「ここは良かった!」と思う内容をそのまませず、自分が決めた曜日や日にちに「良かった内容をまとめる」ということ。しかもそのメモは「経営」や「マーケティング」「健康」「心理学、脳」など自分なりのカテゴリーに分け、それぞれ分類していくというもの。昔から「忙しい人に仕事は頼め」と言ひますが、何となく分る気がしますね。しかし忙しい中に「ゆとり」というものを忘れずに日々過ごしていきたいと思ひます。

先月グッときた本の紹介

『レバレッジ・リーディング』



本田直之著 東洋経済



感動日記

【加来寛の感動体験】

ここ最近、会社のメンバーと個別で私と食事をする機会をもとと実行中です。その理由としては、まず日ごろの感謝を言うこと。そして普段仕事では話しをしないことなどもお互いに話しをして、より円滑なコミュニケーションを図ろうとの試みです。9月は園田さんと私で開催しました。場所は、小倉北区片野にある「高塚(たかづか)か」という獲れたての鮮魚を美味しい刺身にして食べさせてくれるお店です。紹介されて足を運んだお店だったのですが、今まで食べていた刺身はなんだったのか!というほど美味しかったです。もちろん美味しい料理を食べながら会話も弾みました。次はぜひ家族を連れていきたいと思ひました。

【井料隆彦の感動体験】

いつ以来だろう、と考えるも思ひ出せないくらいすごく久しぶりに、運動会を親に行きました。園田さんの娘さんの横ちゃんが行う中学校で運動会があり、お昼のお弁当をたくさん作るから応援を兼ねて食べに来て、というお誘いをうけましたので、遠慮なく私と妻と行かせてもらいます。3年生全員で走るリレーにとっても興奮! 私たちのころは男女が別れてリレーをしていたような気がしますが、今は男女混合で走ることに驚きました。

した。男子と女子が一緒に走りますので、順位も目まぐるしく入れ替わりますので観ていてすごくドキドキ興奮しました。みんなが真剣に走る姿に感動をもらいました。

【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、兄に子供が生まれまして。予定日より一週間ほど遅れていたの心配していたのですが、元気な男の子が無事に生まれました。次の日に早速家族で見に行ってきたのですが、小さくてかわいいう赤ちゃんでした。私にとってはじめての甥っ子ですので、兄には内緒でいろいろなことを伝授しよう、密かに企んでいます。今(二歳)も昔産まれたときはみんなに小さかったんだなあと思ひみじみと思ひました。新しい家族も増え今後のイベント事や親族の集まりにもぎやかに参加していきましょう。楽しみです。

【園田博美の感動体験】

心地の良い風が吹く季節になりました。私は、この風をふんだんに利用したスポーツを体験しました。以前からの夢でしたパラグライダーを体験する事が出来たのです。と言っても体験ですから山から飛び降りる訳では、ありません。海岸で砂まみれになりながら浮遊したと言ったところです。しかし上昇気流にタイミングを合わせて乗りフワッと体が浮いた時は、遊園地等では味わった事のない体感に大興奮でした。すっかりパラグライダーの楽しさに魅了されてしまった一日でした。