

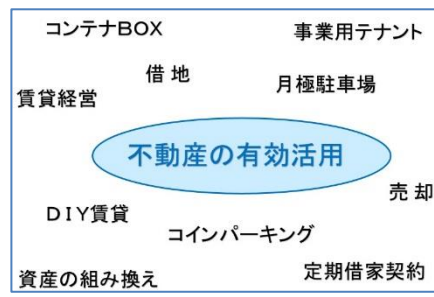
突撃！とないの賃貸管理業務♪

今回のテーマは、**管理**という観点で、

空き家や空き地等の管理
【有効活用】

についてお話ししたいと思います。

左図に上げているように、賃貸経営（各種契約）・月極駐車場・テナントや借地などは、賃貸



経営に含まれそれぞれ賃料を生みます。また、コンテナBOXやコインパーキングなどの運営も同様に賃料を得ることが出来ます。

ただし、土地の形状・広さ・立地等の個別不動産の状況により、不動産の有効活用ができる、できない、が分かれるところではあります。

また「賃貸経営」以外にも、図内にある**売却**や**資産の組み換え**といった**選択**があり、これには賃貸アパートやマンションの売却などもふくまれ、市況も相まって取引も活発です。

人口減少などを受け、人口の二極化が進むことを考えると、幅広い選択肢が必要な時代ではないでしょうか。

【こんなことやってます 加来不動産。】



雨に映えるアジサイの花も美しく、爽やかな季節となりました。おもてなし向上委員会では、花壇の植かえを行いました。スタッフの子供達も手伝ってくれたので、皆でワイワイ作業ができました。お花をどの様に配置しようか悩んでいると、



子供は、色とりどりの花を見て、花の種類・色を、ませ合わせ、ニコニコとうれしそうにらべていました。

あえて、花の種類・色をそろえて並べるのではなく、子供の感性はとてもしっかりとすね。とってかわい、心がいやされる加来不動産花だんが、できあがりしました。

暑いなかでも皆で楽しく、はりきっている姿に、私も元気をもらいました。

「おもてなし 向上委員会」
 加来ゆかり

色とりどりのあじさい♪

自宅入口の一角に、あじさいを植えました。うすいピンクとグリーンが上品に混じっています。またちかくを歩くと、たくさんあじさいが色とりどりの花を咲かせ、早朝の散歩をよりいっそう楽しませてくれます♪

【5ちゃん不動産業界】

東京で“公開入札による不動産オークションを開催”不動産競売流通協会が東京ビッグサイトを一般消費者もふくむ公開入札による不動産オークションを開催しました。通常は入札しても開札日まで結果はわかりませんが、その場でいくらかで落札されるカリアルタイムで知ることが出来ます。これから全国に広がるか！？

先月グッときた本の紹介

『お金に強くなる！』

西村の

「いま、本当に必要な「お金の知識」とは？」この帯に目が留まり手に取った本です。個人的にも、非常に気になっているテーマなのですが、現状の私の知識はというと…。「家は買うのか借りるのか」「生命保険は必要か」「公的年金は破綻するのか」など身近なテーマから、お金の運用やその流れ、また運用術まで「お金の基礎知識」が学べます。仕事上や知識としても必要ですし、今後特に重要なテーマではないかと感じました。



著者：山崎 元
 出版：ディスカヴァー・トゥエンティワン

平成28年6月10日

Vol. 140

発行所 加来不動産株式会社
 発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
 小倉南区守恒本町一―十二―二十三―一〇一
 (〇九三)九六二―五八一―
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q、「母親が認知症と診断されました。賃貸マンションの新規契約などの対応はどうすればよいのでしょうか？」

72歳の母は、現在5階建ての賃貸マンションを所有しております（父は他界しています）。しかし数年前より施設に入っておりますが、最近、認知症であると診断されました。賃貸マンションは管理会社にまかせていますが、認知症になった場合は娘であるわたしが契約等に関して判断しても問題ないのでしょうか？

A. 問題あります。成年後見の申し立てを行ってください。
親族に代理権(代理権の委任契約)がない以上、賃貸借契約は無効となります。

認知症後の賃貸借契約

■認知症(所有者)の親族が委任契約なしには判断できない？

法的な観点から申し上げると、所有者からの代理権の委任契約がない状態で賃貸借契約を締結した場合、その契約は無効になります。



もちろん契約書に親族が記名押印することは可能ですが、もし入居者にそのことがわかれば賃貸借契約の無効を主張されることややこしい問題に発展する可能性はあります。

例えば、退去時に難癖をつけたり、特約の内容を反故にすることも考えられます。

■認知症と判断された場合はどうすればよいか？

所有者の親族が成年後見の申し立てを家庭裁判所におこなうことです。

家庭裁判所によって選任された成年後見人とのあいだで、契約の締結や原状回復工事についての判断の意思確認をおこなうことになります。



補足ですが、成年後見人が選任されたとしても成年後見人が委任契約を取り消さない限り、委任契約にもとづく代理権が消滅するわけではありませんが、成年後見人選任後は、成年後見人とのあいだで、

賃貸借契約の締結などの確認をおこなうことが望ましいと思います。



■まとめ

意外と似たようなケースで、代理権委任契約などがない状態で所有者の親族が賃貸借契約などの行為をおこなうことは珍しくありません。

しかし法的には無効であり、不動産管理会社も軽く考えている場合もあります。

もしものことを考えるならば、できるだけ所有者さまがお元気なうちにこのことを理解していただき、賃貸経営にかかる代理権の委任をいただいております。

《編集 加来》



柴田 知彦の感動体験

『DIY』という言葉をご存知でしょうか？

英語の『Do it Yourself』にやらせるのではなく、自分自身で何かを作ったり、装飾したりする活動のことを指します。

私たちの業界でも『DIY賃貸』という契約形態もあり、一般にも徐々に浸透しつつある言葉です。

そういう言葉や物件を見るたびに、「いつか自分でもやってみたいなあ」と思っていたのですが、まずは行動！と思い立ちチャレンジしてみました。

『DIY』の経験者に言わせると、最初は100円ショップで買った入れ物や小箱のような小物からスタートするようですが、初心者の私が選んだのは、

愛用の『食器棚』です。まずはここから『食器棚』にオイルを塗ってみました。

棚を解体し、マスキングテープで養生。そして棚板一つ一つにサンドペーパーをかけ、表面をならします。この作業があらいとオイルが上手くなりません。次に刷毛を使って、オイルをうすく塗りこみます。そして乾かないうちにオイルをふき取り、耐水ペーパーで研磨と乾燥をさせて、また表面を二度塗りしていきます。



一つ一つ丁寧にやること約2時間。意外に良い具合に仕上がりました。

やり方も工程も自己流ですが、不思議と今まで使っていた以上の愛着がわきます。まだまだ初心者の私ですが、とても楽しい体験でした。《柴田知彦》