



令和元年11月10日
Vol. 181

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

すっかり定着しました♪



ハロウィンも日本に定着してきましたね♪
お店の飾りつけや商品もハロウィンにちなんだものが多く、お菓子をいただくことが増えてきました。いくつになってもあそび心があるのはたのしいです♪

柴田

Q、【母親が一人で他県に住んでいますが、同居を嫌がるので、先々は介護施設などに入所予定です。ただその後、認知症などになった場合、実家を売却して施設費に充てるのができないと聞きました。元気な今のうちに対策はあるのでしょうか?】

A、家族信託(民事信託)という制度を利用することで、その心配は回避できます

家族信託(民事信託)

家族信託とは?

家族信託とは、自分の財産を信頼できる人(家族)に託し、特定の人(まずは自分のため)に目的に従って、管理や処分をしてもらう手法です。

かみ砕いてご説明すると、「信頼できる家族」に先々不安なことを、元気なうちに託すことができる制度ということなんです。

どんなことを託せるのかを大ざっぱに説明すると、**【資産の管理に関すること】と【資産を継承すること】**に関する様々なことです。

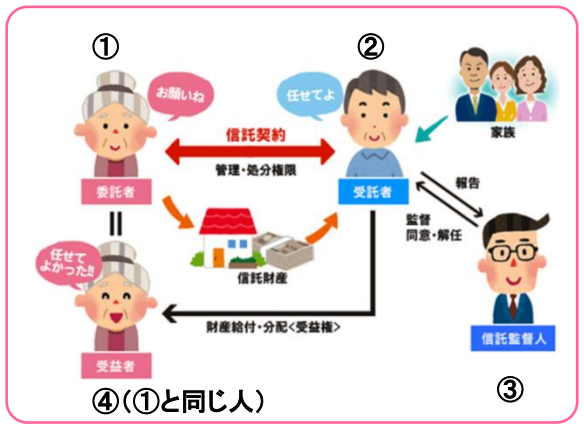
認知症になると、自宅を売却できない?

不動産売買は、基本的には名義人ご本人しか売却できません。



その**本人が認知症などで判断能力がない状態**で契約を結んだ場合、契約そのものが無効になってしまうと、**売却が難しくなります**。

認知症対策の家族信託のイメージ図



①の本人がお元気なうちに、家族のなかから信頼できる人を選び、信託契約を交わします。

任された家族②は、親(①)のために財産を管理・処分します。

③の信託監督人というのは、万が一のお目付け役として、第三者(多くは士業の方)をつけます(つけなくても良いです)。

認知等になったあと、**自宅を処分するのは②の役目**ですが、その**お金は④(①)のご本人さんに渡す**という仕組みです。

この家族信託は、いまの法律制度ではむずかしい、資産の管理や処分に柔軟に対応できる便利な手法ですが、「お元気なうち」でないと活用できません。早めの対応が大切です。

《編集 加来》

突撃!となりの賃貸管理業務

今回は、賃貸物件の**「この設備がなければ入居が決まらないTOP3」**(2019年最新)についてです。

このアンケートは、全国の不動産仲介・管理会社365社からの回答をもとに集計したもので、前回同様「室内洗濯機置き場」が、単身者/ファミリー向けともに1位でした。単身物件では特に女性の方が盗難の心配などで、ファミリーであれば台風などの影響を考慮して「最低限の設備」という結果に。

この設備が無ければ入居が決まらない TOP 10	
単身者向け	ファミリー向け
室内洗濯機置き場 1位 女性に洗濯の心配などが必要条件とする人が多し。	室内洗濯機置き場 1位 台風の影響を懸念、飲料に汚染なく「備え付け」の要望が多い。
TVMモニター付きインターホン 2位 前面に換気口。宅配業者などを排除した犯罪の防止に効果的。	独立洗面台 2位 家族が多いファミリー層では設置されていることを前提に設置を希望する人が多い。
インターネット無料 3位 前面の他から浮いたWi-Fiエリアによって二重に強みがある。	追いだし機能 3位 前面に付いた換気口は、排水にも効果的な「1段階」の代表格の一つだ。

また、ファミリー向けの「追いだし機能」や、単身者向けの「インターネット無料」など、**時代背景や家族構成に合わせた設備の充実**は、自分が住む部屋だと考えると、納得の順位です。

この機会に、ぜひ**「物件の設備」**を見直してみてください。

《資産管理部 西村》

ひとこと不動産業界

「空き家数848万戸、空き家率13.6%」

総務省が「住宅及び世帯に関する基本集計」の結果を公表。総住宅数は6240万7000戸、総住宅数における空き家は848万9000戸、空き家率は13.6%（5年前比0.1ポイント上昇）。その内「賃貸用の住宅」が432万7000戸、「売却用の住宅」が29万3000戸。空き家への対策が急務である。

先月のグッときた本の紹介



今井の

子ども向けに書かれた本ですが、大人の私を読んでも生きるヒントになる言葉がたくさんあります。

小学校の読み聞かせボランティアをしているので、小学6年生の子どもたちに50あるルールの中から10ずつ毎回読み聞かせています。「いいことを言うよりも、よい行動をとる。」など短い言葉の横に、イラストで事例が分かりやすく書かれています。その事例を元に私の言葉を継ぎ足しながら、子ども達に少しでもこのルールが届くように読み聞かせています。

どのルールもなるほど!と思えるのですが、その中でも私が実行したいと思ったルールは「身近な人にこそ、ていねいな態度を」です。つい家族に対して甘えが出てそっけない態度で振舞ってしまう事が多々あります。家族こそ「大切な人」だということを忘れずに過ごしていきたいと思っています。

『メンが食える大人になる!』
よのなかルールブック



著者: 高濱正伸
出版: 日本図書センター

ウチ。こんなことやってます

木枯らしが吹き、日一日と秋が深まっていくようです。

十月六日(日)町内行事の一つ、蒲生神社例大祭が秋晴れのもと行われ、弊社スタッフも参加しました。蒲生神社にて神輿を組み立て、お祓いなどの神事をおこない、神輿担ぎです。

お揃いの法被を着て、とてもかっこよく、心がわくわくしてきました。

大きな神輿を担ぎ「わっしょい♪ わっしょい♪」と威勢のいいかけ声を出し元気に町内を練り歩きます。

家に居る人たちが玄関先まで出てきてくださり、「暑い中、ご苦労様です。頑張ってくださいね。」とあたたかい応援の言葉や、お賽銭の準備をしてくださっている方もいました。



このように、町内の行事に参加させて頂くことで、みなさまと良い関係が築いていけるように、スタッフ一同これからも力を合わせ頑張っていきたいと思えます。今後ともどうぞよろしくお願致します。

《加来不動産を美しくする委員会
加来ゆかり》

加来 寛の感動体験

毎年一度、家族やスタッフに協力してもらって、一人旅をおこないました。

基本的にはしっかりと目的地を決めずに、フラッと電車にのって自然の多い気持ちの良さそうなどころで下りて、色んなところを散策します。

目的は「心を空っぽにしてリフレッシュすること」です。ですので時計はもっていきませんが、携帯の電源もずっとオフにしました。



目的地を決めていませんので、宿泊するところも場当たり的です。今回は縁あって豊前市の求菩提(くぼて)キャンプ場で宿泊することができました。

「県下の広さのキャンプ場なんです」ということを受付の方

から聞きましたが、平日でしたので広いキャンプ場にわたし一人での宿泊でした。

少々心細さを感じましたが、結果、とても心癒される時間となりました。



※写真はイメージです

と言うのも、食料はキャンプ場で販売していたカップラーメンのみ。やかんを借りて薪を購入し焚き火でお湯をわかします。

誰もいないひっそりとしたキャンプ場は、グッと冷え込んできるとより静けさを感じますが、パチパチと心地よい音を立て不規則にゆらぐ炎が、疲れた身体を癒し温めてくれるようでした。

そしてそこで食べるカップラーメンの味は、今までで最高に美味しい別の食ベモノになりました(笑)。次の日は早朝の快晴のなか、犬ヶ岳を登り無事に帰路につきました。自然に癒された一泊二日の一人旅でした。

《加来 寛》