



令和3年2月10日
Vol. 196

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/>

暦の上では春



先月はとても寒かったですね。福岡で大雪が降ったのは5年ぶりとのこと。慣れない雪道に戸惑いの連続でした。立春を越えると暦の上では春です。少しずつ日が長くなっていくことに春の息吹を感じます。

柴田

Q、【自宅をひとり暮らししている父の物忘れが、最近多くなってきました。今後、自宅を売却して介護施設などに入所してはどうだろうかという話があがっています。認知症になると自宅なのに売却できなくなるとききました。本当でしょうか？ そうなると入所費用や今後の生活費にどうやってしまいます。なにか良い方法や対策はありますか？】



A、認知症などで「意思能力」がなくなっている場合には、自宅でも売却できません。お元気なうち（意思能力がある間に）、「家族信託」の契約を結ぶことをオススメします。

家族信託をしましょう

■自宅なのに売却できない

認知症などで「意思能力」がなくなっている場合には、**不動産の売却はできません。自宅だとしてもです。**

「意思能力」がない人が不動産の売買契約を結んでも、その**契約は無効**です。（家族が代理しても同様です）



■「家族信託」という契約をしましょう

今回ご相談のケースでは、お父さまの物忘れが多くなってきたという程度ですので、現時点では意思能力はあると思われま（実際には、お会いしての判断となります）。**意思能力がない場合に自宅を売却するには、家庭裁判所に申し立てをおこなって成年後見制度を利用することになります。意思能力がある場合には、家族や親せきと契約をする家族信託をオススメします。**

■家族信託とは

家族信託を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、元気がうちに託すことができる制度のことです。**託せるものとしては、不動産や現金・預金などがあります。**

家族信託とは、自分の財産を信頼できる人（**家族や親せき**）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（売却）**を代わりにしてもらおう手法です。

■スムーズな売却を家族信託で

家族信託は、ご本人と家族、家族信託コーディネーターの三者が話し合いの場をもち、**財産の所有者（今回の場合お父さま）の意思を尊重して**おこなう契約です。



お父さまは「もう少ししばらくは自宅で過ごし、のちのち自宅を売却して介護施設に入所する」とのご意思でした。ただ、いつにながらみかわからない（認知症になってしまいかもしれない）ので、そうなる前に心配されていましたので、お父さまに自宅を管理・処分（売却）する家族信託をオススメし、契約されました。

この**家族信託は、成年後見制度と比較**されることがあります。一概には言えませんが、かかる費用と時間ともに、**家族信託の方が抑えられるケースが多く、手続きもよりスムーズです。もっとくわしい内容やご相談は、家族信託コーディネーターの井料までお気軽にご連絡ください。**

《編集 井料》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は「**賃貸住宅版エコポイント**」のお話です。

2020年12月に政府が閣議決定した「**グリーン住宅ポイント制度**」（通称**エコポイント**）は、新築やリフォームなどで省エネ基準などを満たせば、家主へ**エコポイント**を発行し、国が指定する商品やサービスに換金できるという仕組みです。**エコポイントはこれまで対象が「持ち家」だったものが、「賃貸住宅」にも拡大されます。**今年の10月31日までに工事請負契約を締結した建物が対象になるとのこと。

4 新築最大40万円相当。リフォーム最大30万円相当。グリーン住宅ポイント制度を創設。
（一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引き上げ、既存住宅の購入や賃貸住宅の建設もポイント対象に）
概要
一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）、一定のリフォームや既存住宅の購入を行う場合、商品や一定の追加工事と交換可能なポイントを付与
対象者
一定の住宅の新築（持家・賃貸）/リフォーム、既存住宅の購入で、令和2年12月15日から令和3年10月31日までに契約を締結した方
※国土交通省HPより

現在発表されている適用条件は、左記の通りです。

- ①全住戸の床面積が40㎡以上であること。
- ②全戸が賃貸住宅であること。
- ③国が定める省エネ基準を満たすこと。

予算案が国会を通過していないため、詳細が決定していない箇所がありますが、**今後は環境にも配慮した建物が優遇支援されることが予想されます。**

《資産管理部 柴田》

ひとこと不動産業界

「賃貸仲介件数 前年より減少」 45%*

2019年10月から翌年9月までの一年間の賃貸仲介件数を400社からヒアリングしたアンケートが公開された。有効回答数375社のうち、45%にあたる169社が「前年よりも減少している」と回答。特に緊急事態宣言下では不要不急の部屋探しが見送りやキャンセルなどが相次ぎ件数を減らした。
(全国賃貸住宅新聞より)

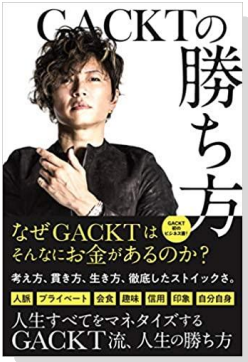
先月のグッときた本の紹介

加来の

姪っ子からのススめでページをめくりました。そうでなければ、恐らく一生読むことはなかったと思います。しかし、良い意味で予想を裏切られました。彼は克己心の塊で、また意外でしたが、古風な考えも持ち合わせていました。なかでも、好きな言葉に吉田松陰をあげていましたが、彼の考えと行動力が相まって、とても心に響きました。ご紹介します。

【夢なき者に理想なし 理想なき者に計画なし
 計画なき者に実行なし 実行なき者に成功なし
 故に、夢なき者に成功なし】。

夢や理想をもって、行動あるべき！そう強く思われました。ベストタイミングで紹介してくれた姪に感謝します♪



著者: GACKT
 発行: NORTH VILLAGE

ウキ。こんなことやってます

当社の期首は6月です。半期を終え、下期のスタートするタイミングの12月に、社内委員会の再編がおこなわれました。石川とわたし(西村)で運営していた「笑顔であいさつ向上委員会」にかわり、新たに我々が委員長を仰せつかり、「SDGs委員会」と「加来不動産を美しくする委員会」の2つの委員会で運営していくことになりました。

SDGs委員会



加来不動産を美しくする委員会



役割やお題目だけにとらわれず、みんなで、まじめに楽しく取り組めるようにしていきたいと考えています♪
 次回以降、このコーナーで活動内容をご紹介します。

→加来不動産を美しくする委員会

西村創

西村創の感動体験

今年の12月27日に、「福智山」に登ってきました。「福智山」は、北九州市小倉南区、お隣の直方市、田川郡福智町にまたがる九州百名山のひとつで、標高900.8mの国定公園です。

福智山山頂(インターネットより)



昨年春の「緊急事態宣言」から、少しずつ自然の多いところを歩いたり、登山をおこなったりしてきました。時には、社内のメンバーにも声をかけ、日常の喧騒からはなれ、早朝から登山にでかけたりしていました。

とくに、同部署の柴田さんと自然に入る機会が多く、市内の山やダムの外周などを定期的にいっしょに歩きました。昨年7月のこのコーナーに書いた「三岳梅林」のウォーキングもその一環でした。

あの記事を書いたあと、あるオーナー様とお会いした際、わたしの書いた記事を読んでもらっていただき、登山のお話をしました。そのオーナー様は、ある山に登るための足慣らしとして「福智山」に登り、登頂できたことさらに高い山に挑戦されたこと教えて頂きました。そのお話を聞き、年末に「福智山」に登ることをひそかに目標にしてみました。

定期的に歩くことを繰り返して、年末に満を持して、「鱒淵ダム」にある登山口から山頂を目指します。



鱒淵ダムの風景 (インターネットより)

なんとか登頂しましたが、冬の山頂はとても寒く、山頂で柴田さんからのあたたか〜いカフェオレの差し入れが、からだと心に染み込みました♪

山頂では、偶然知人の方にお会いしました。ルートはちがえど我々が登りださる間に、本日2回目の登頂だという健脚にたいへん驚きました！
 今年も楽しみながら、私も健脚を目指したいと思えます♪

西村創