



令和3年4月10日
Vol. 198

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

新生活スタートの時期ですね



車で通勤していると、黄色い帽子をかぶり、新しいランドセルを背負う一年生を見かけるようになりました。ほっこりした気持ちになりますね。4月は新生活をスタートする方がもっとも多い月です。新緑におかうこの時期は、なんだか生命のパワーを感じます。今日が人生で一番若い日です。がんばってまいりましょう！

石川

Q、「認知症がある親族の成年後見人をしております。親族が所有する土地を借りて、事業をしたいという方がいるのですが、土地を貸してもよいのでしょうか？」



A、貸すことは可能ですが、家庭裁判所に事前に相談して進めるほうが望ましいと思います。

認知症と不動産

前提として、認知症などで「意思能力」がなくなっている場合には、不動産は『売却』できません（**賃貸は後ほどご説明します**）。「意思能力」とは、法律用語で『自分の行為によってどのような法的な結果が生じるか判断できる能力』をいいます。「意思能力」が無い人が不動産の売買契約を結んでも、契約は無効です。そのため「不動産を売却したら所有権が買主に移転し、代わりに代金を受け取る」ということを所有者がはっきり認識できていないときには、不動産を売却することはできません。

■成年後見人とは？



認知症や知的障害などの理由で判断能力が十分でない人は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、介護などに関する契約をする必要があっても、自分でこれらのことをすることがむずかしい場合があります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援するのが**成年後見制度**です。

■成年後見人の事務

成年後見人は、財産管理の事務について家庭裁判所に報告するなどして、家庭裁判所からの監督を受けることとなります。また不動産を売却するには条件があります。現在住んでいる家、過去に住んでいた家、これから住む可能性のある家を「居住用不動産」と呼びますが、この居住用不動産を売却する際は家庭裁判所の許可を得ることが必要となります。

■貸すことはできる？



成年後見人が付いている方の土地、建物、駐車場は裁判所の許可なく、賃貸として貸し出すことができません。ただし、不動産を貸すことで収入を新たに得ることになるため、念のため**家庭裁判所へ事前に相談をしてから進めた方が安心して契約をすることができると**思います。

■まとめ



成年後見人が付いている方の不動産を売却するには、家庭裁判所の許可が必要です。賃貸は許可なく契約できませんが、念のため、家庭裁判所へ事前に相談して進めるほうが望ましいと思います。

《編集 柴田》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『浴室換気乾燥機』のお話です。

以前ご紹介をした人気設備ランキング「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる編」でも上位人気の設備です。

小倉南区でも徐々に導入物件が増えてきており、築20年前後の建物でも設置されている例があります。



TOTO浴室換気乾燥機『三乾王』

クロスの張替や床の張替では賃料上昇までを望むことはできませんが、小倉南区では設置例が少ない浴室換気乾燥機を設置することで、**近隣物件と比較すると、3,000円程度の賃料の差が発生しています（物件の状況によります）**。

また**賃料の上昇へ結びつかなくとも、空室の早期成約につながる**ことが予測されます。

設置費用は10万円ほどとなり、現地調査から設置までおよそ1カ月程度となっております。気になる方はご相談ください。

《資産管理部 柴田》

ひとこと不動産業界

“レオパレス21マスターリース契約の減額交渉始める”

施工不備事件の発覚後、21年3月末までは借り上げ賃料を減額しないとしていた約束の期限が切れる。市況にそぐわない借り上げ賃料のオーナーには既に通知が届いている。一気に経営破綻するオーナーが増える事態まではいかないだろう。ただ、任せ過ぎりの姿勢では、賃貸経営がままならなくなるのは事実だ。(全国賃貸住宅より)

先月のグッときた本の紹介

加来の



この本は、最近「平尾台・愛」が止まらず、毎週のように山登りに行っている主人から薦められた本です。わたしも今年に入り、2回山登りに行っていますが、いつも自分の意志ではなく誘われるがままについて行くという感じだったので、本を読み楽しさを見つけてみようと思いました。

「コースプランの立て方」や「山ウエア」「山道具」などカテゴリー別に細かくまとめてあり、読んでいて「なんだか楽しそう、お気に入りのウエアを着て、おいしい山ごはんを準備して行きたいな♪」とワクワクする本でした。

きっと山には、今まで知らなかった世界が待っているんだろうな。そして自然の素晴らしさを肌で感じよるこびを味わえるんだろうな。今度は私から「山登りに行こう!!」と主人を誘いたいと思います♪

『山歩きレッスンブック』



著者: 柏 澄子・大武 美緒子
発行: JTBパブリッシング

ウキ。こんなことやってます

前々回の記事にて「社内委員会を再編します!」ということをご紹介しましたが、わたし柴田が所属する「加来不動産を美しくする委員会」は、さらに名称を『ひだまり部』に改めました。委員長をキャブテンに、副委員長は副キャブテンにそれぞれ呼称を変えました(わたしも委員ではなく部員になりました)。

また、ひだまり部の定義も決めました。『スタッフみんなで、仲よく楽しくワクワクする会社を作り、お客様に居心地のよい空間を提供します。』



最初の取り組みは『社長室の本棚の整理』です。不動産の専門書、業務向上の専門書など、所定の本棚へ整理をおこないました。

まだまだ始まったばかりですが、ひだまり部の定義を基に、仲よく楽しくワクワクする取り組みをしていきたいと思えます。

《ひだまり部 柴田知彦》

今井佳子の感動体験

わが家の3姉妹の長女は、高校受験のため日々勉強に取り組みんでいます。

そこで私も娘と一緒に勉強してみようと思いついて『漢字検定準2級』に挑戦してみることになりました。

なぜこの資格を取ろうと思ったかという点、漢字の読みはできるのですが、とっさに漢字を書こうとすると「あれ??」と手が止まることが多くなったからです。

さっそく問題集を購入。ひさしぶりの勉強で、とくに四字熟語や対義語と類義語などは、まったくわかりませんでした(泣)

合格点は、200点満点の140点。約7割を理解しないと合格しません。

毎晩30分くらい問題を解いていきましたが、覚えては忘れていくのくり返しでした。



猫のつむぎも応援してくれました

試験日2週間前でやっと130点を取れるようになった時、長女から「ママの目標点は、もちろん180点だね?」と聞かれ、ついつい「も、もちろん!」と答えてしまいました(泣)

このままのペースではとても目標点には達しません。そこで、勉強方法を変えることにしました。

まちがった問題を項目別にノートに書きだし、時間を見つけては、その問題をひたすら覚える。まるで長女と同じ受験生のようです。

その姿を見ていた他の姉妹は仕事と家事を終えた後に勉強している私を見て、家事を率先して手伝ってくれたり、勉強を自分から始めたり(↑普段は勉強しなさいと言われないとしないもので)応援してくれるようになりました。

試験当日をおかえ試験会場に行くと、小学生から高齢の方まで幅広い年齢の方がいました。ひさしぶりの試験に緊張しましたが、普段よりも問題が解けたのでホッとしました。

試験結果は、見事合格! 気になる点数は180点。なんとか母の意地を見せることができました(笑)



あれから2ヶ月あまり。ひさしぶりに問題を解いてみましたが、あれ?また忘れてるような!やはり普段からコツコツ取り組みが大事なようです!

《今井 佳子》