



令和3年11月10日  
Vol. 205

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ー一〇一  
(〇九三)九六二一五八一  
<https://www.kaku-f.co.jp/>

## あたたかいものがありがたい♪



今年は、なかなか秋がおとずれず気づけば冬といった感じでした。寒い日がつづきますね。寒くなると食卓に鍋が登場する機会がおおくなります。水炊きやキムチ鍋、豆乳鍋、もつ鍋、おでん。たまにすき焼き(笑) こうやって書いてはいるだけでおなか为空きました！みなさんの食卓にはどんな鍋が登場しますか？鍋でポカポカあたたまりましょう♪

井 料



or



Q、【一軒家を13年賃貸しており、来月入居者が引越すことになりました。退去後にまた貸そうかと思いましたが、私たちが70代となり、家も築45年。そろそろ手放したほうがいいのではないかと悩んでいます。不動産のプロとしてどうしたらいいアドバイスをください。】

A、今回のケースでいえば、売却が望ましいと思います。①リフォーム費用②老朽化による修繕頻度増加③民法改正④家賃⑤相続の目線からお答えさせていただきます。

## 建物の老朽化と人の老齢化

### ■「部屋を貸す」ためのポイント

#### ①リフォーム費用

13年分の生活上の損耗は見受けられることでしょう。再度、部屋を貸す状態にするには150万円前後のリフォーム費用が発生すると思われます。

新たに部屋を貸すためにはきれいにリフォームする必要があります。壁紙や畳はもろろのこと、床、水廻り設備(キッチン・トイレなど)の交換も必須となります。

#### ②老朽化による修繕頻度の増加

現在の建物の年数は築45年。年数をかさねる度に老朽化へ拍車がかかります。そのため入居中において雨漏りの多発、設備不良トラブルなど修繕する頻度が多くなる

#### ③民法改正



2021年4月1日に民法が改正されました。また原状回復などに関する国土交通省のガイドラインも細かく設定されました。簡単に申しますと、貸主の管理責任が重くなりました。修繕はもろろのこと、設備が使用できない日数による家賃減額率など具体的に決められました。

#### ④家賃

いま賃貸市場において賃貸物件は飽和状態です。また一部の地域を除いて市長村の人口は減少しております。まさに供給過多。今回は築45年の戸建となり、13年前と同じ高家賃で借りていただくことは難しく、家賃設定は低額となり収入は減少するでしょう。

#### ⑤相続

最後に相続の目線です。相談者は70代のご夫婦のため、相続を視野にいれることもとても重要です。大家としての立場をご子息様にバトンタッチする可能性があるためです。これから賃貸業をおこなうにあたっては①③④までの判断と責任を負うこととなります。賃貸物件を相続させていいか？など慎重な判断が必要となります。

#### ■築年が経過した家は売却も視野に



以上①⑤を説明しました。再度、部屋を貸すためにはリフォーム費用がかかる一方、家賃が低額となり、さらには管理責任も年々大きくなってまいります。このような現状であることを理解され、相続についても考慮する必要があります。

売却は一つの方法であり絶対ではありません。これからの賃貸業を「責任が重い」と思われた方は売却も視野にいれられ、まずはご家族でお話してみてはいかがでしょうか？

《編集 石川》

## 突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『入居者間トラブルと大家さんの責任』についてです。

コロナ禍による在宅ワークや、在宅時間の増加による「騒音トラブル」の発生を耳にする機会が増えました。「音のトラブル」は個人差があり、我々も対応に苦慮するケースがあります。



しかし、こういったケースを「入居者同士のトラブル」と放置したり対応を怠ると、大家さんの責任が認められる場合があります。たとえば、被害を訴えている方から、「うるさい入居者を追い出さず、この部屋には住み続けられない！転居費用を負担しろ！」と訴えられるケースです。

まず、大家さんは「入居者に生活の支障がない物件を貸す義務(使用収益義務)」を負います。この使用収益義務に違反すると、入居者に対して損害賠償責任を負う可能性があります。

このケースでは、各戸への通知や注意喚起の実施、最悪の場合は、加害側の賃貸借契約解約の対応が考えられます。また、物件の管理を委託されている場合でも、ご自身でも関与してトラブルの解決に努めることも求められます。

《資産管理部 西村》



加来の

## 先月のグッときた本の紹介

『医者が考案した

「長生きみそ汁」』



著者:小林 弘幸  
発行:アスコム

昔から、「みそ」は栄養価も高くバランスも優れている最高の健康食であると言われてきました。「長生きみそ汁」はみそ汁の健康効果をさらに高めていくそうで材料はたったの4つ(白みそ・赤みそ・玉ねぎ(すりおろし)・りんご酢)です。白みそには、ストレスを軽減してくれるGABA、赤みそには、メラノイジンという抗酸化作用のある成分、玉ねぎは、解毒効果たっぷりのケルセチンが豊富。そしてりんご酢には余分な塩分を排出するカリウムが豊富です。**まさに最高、最強といえる健康食ではないでしょうか。**「長生きみそ汁」を食べたときの家族の反応は「いつもと違う、美味しい♪」と言っておかわりしてくれたことがあります。そんな時は、私も「作った甲斐があった、もっと美味しいものをたくさん作ろう」とやる気が湧いてきます。この**「長生きみそ汁」を毎日の習慣にしていこうと思います。(^-)-☆**

“給湯器故障「交換2カ月待ち」なぜ?”

## ひとこと不動産業界

給湯器の在庫不足が深刻となっている。日東エネルギー住宅機器(株)によると、「給湯器にコイルが入っているが、これをベトナムで生産している。ロックダウンの影響で日本に入っていない」。ベトナムでは、新型コロナウイルスの影響で、7月からロックダウンに突入。コイルや半導体など、部品の製造もストップしたため、給湯器の品薄状態が続いている。(テレビ朝日「グッド!モーニング」より)

## ウチ。こんなことやってます

10月から『一般社団法人生き方のデザイン研究所』さん(今年9月号でもご紹介)に、お仕事をお願いすることになりました。

お願いしたのは、この「いなほ」をみなさんへお届けする作業です。①A3用紙で印刷された「いなほ」を三つ折りする。②封筒に切手を貼る。③いなほを封筒に入れてのりづけする。文字にするとアッという間に終わるような作業ですが、これが意外と時間がかかります。

今回作業に来てくださったのは、チツさんとヒロミさん。チツさんは88歳で片眼はまったく見え、片眼がぼんやり見える程度。ヒロミさんはからだ力が弱く2時間程度しか働けないそうです。



作業の説明中♪お互い真剣です!

とてもいいね!切手貼り♪



おふたりとも黙々と、そしていいねに作業をしてくださり、予定していた2時間より30分も早く終わりました。作業が終わると「すこしはお役に立てましたでしょうか」「働けてうれしかったです」と何度もおっしゃっていました。「働くとはなにか」を深く考えさせられました。こういった姿勢を見習っていきます。ありがとうございます♪

《SDGs委員会 井料隆彦》

## 今井佳子の感動体験

15年以上使用している自宅のカーテンの柄が好きだったのですが、いよいよカーテンの下の部分の汚れが落ちなくなってしまういました。

そこで新しいカーテンをさがしていたのですが、なかなか気に入ったカーテンが見つからず...。また、気に入ったカーテンを見つけても、かなりの予算オーバーのために断念していました。

ある日いつものようにインターネットでカーテンをさがしていたところ、ツートンカラーのカーテンの写真を見つけました。

そこで私はビビッときました!「そうだ、汚れた部分はハサミでカットして、好きな色の布を買って自分でカーテンをリメイクしよう!」

早速グレーの布を購入してリメイク開始!

裁縫好きの三女も一緒に手伝ってくれて、まずは汚れた部分を大胆にカット。

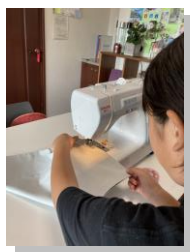


そこに新しく購入した布を縫いつけたら完成!!



一見かんたんに作れそうですが、幅1.5メートルのカーテンを4枚作ったので、布の長さを測ったり、アイロンをかけた後、延々と縫いつけたりと想像より作業は大変でした。

私がアイロンをかけている間に、三女は余った布で小物入れを作っていました。学校でもミシンの使い方を習っているのと、私よりもミシンの使い方が上手いかもしれません(笑)



完成したカーテンを子どもたちに見せると、「なかなかいいやん!前より良くなったね」とのうれしい言葉♥が飛び交った。作った甲斐がありました。

かんたんに何でも手に入る世の中だからこそ、物を大切に使うことや、アイデア次第で長く使えることが子どもたちに伝わればいいなと思います。

《今井佳子》