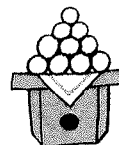


ホームメイト広島安芸店

9-10月号



(株)中野土地建物の

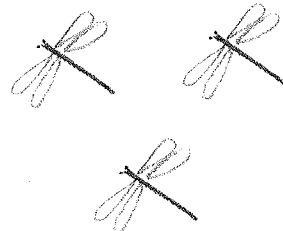
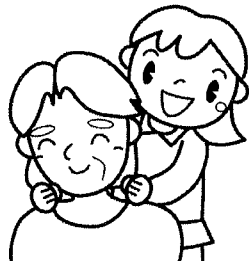
発行日2018年9月



よもやま情報

今月のトピックス

終身借家制度 ～高齢者への賃貸



- ・賃借人の死亡をもって契約終了
- ・家賃の一括払い特約が可能

高齢化社会の日本では、高齢者の居住確保が困難な状況が続いています。

オーナーとしては、高齢者は、定年退職後であり、賃料滞納が懸念されること、死亡した場合に事故物件となるリスクや、賃借権を相続されるリスクがあること等から、賃借人としては受け入れ難い存在かもしれません。

このような背景のもと、高齢者に適した居住環境を安定的に確保できるようにすべく、2001年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が施行され、終身借家制度が整備されました。

終身借家制度とは、認可主体が認可した住宅について、賃借人が生きている限り存続し死亡時に終了する賃借人本人一代限りの借家契約の締結が認められる制度です。

その特徴としては、①認可事業であること②補助金が出る③賃借人が60歳以上であること④賃借権の相続権等が排除されること⑤賃料の一括前払いの特約を結べる、が挙げられます。

①について、終身借家制度による賃貸事業を行おうとする者は、都道府県知事の認可を受けなければなりません(52条)。賃貸住宅がバリアフリー住宅(段差のない床、浴室等の手すり、車イスで移動できる幅の廊下等国土交通省令で定める基準に適合するもの)であること等が認可の要件です(54条1号)。

②について、認定事業者が住宅をバリアフリー基準に適合するように住宅を整備した場合は、地方公共団体から補助金が交付されます。また、入居者の居住の安定を図るために



家賃の減額をする場合にも補助金が交付されることもあります。(48条1項)

③について、終身借家制度を利用する場合賃借人は60歳以上でなければなりません。

単身、同居人が配偶者(内縁を含む)、同居人が60歳以上の親族であることのいずれかが条件です(52条)。

④について、終身借家制度は、賃借人の死亡を終期とする不確定期限付き賃貸借契約で賃借人が死亡すれば、同居人が引き続き終身借家契約の締結を申し出た場合を除き、1ヶ月間の同居人の一時居住期間を経過すれば物件の明け渡しを請求できる(62条1項)こととなります。(普通借家の場合に要求される正当事由は不要とされています)。

⑤について、書面で明示されれば、家賃を一括して前払いさせる特約を結ぶことができ(54条5号、6号)、不払いリスクに保険をかけることができます。

このように終身借家制度を使えば、長く居住してくれる高齢者から安定的に家賃収入を得ることができ、安心して賃貸経営をすることができるようになります。

様々な疑問にお答えします。

資産活用

Q & A



[賃貸併用編]

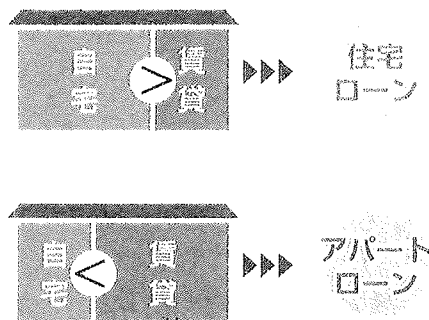
Q 賃貸併用住宅でも住宅ローンが利用できるのですか？

A 賃貸併用住宅を建てる場合、注意しておきたいのはローンの種類です。

通常の住宅の場合は、住宅ローンを利用します。住宅ローンのメリットは35年払いなど長期で利用できることや、近年は低金利なものも多くあります。ケースによって異なりますが、一般的に賃貸併用住宅でも建物の半分以上が自宅の場合なら、自宅部分の比率が住宅ローンの対象となります。

また自宅より賃貸部分の方が大きい場合は、アパートローンの対象となります。

現在はアパートローンも低金利ですが、返済期間は25年程度が多いなど、組み方にも工夫が必要です。

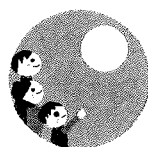
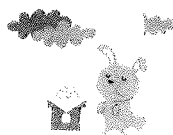


[賃貸併用編]

Q 賃貸併用住宅は、入居者に人気があるの？

A 実際、入居者に人気があるのかを不安に思われているオーナーさまも多いのではないのでしょうか。ミサワホームでは多くの実績の中で、入居者の声などをうかがっています。ひとり暮らしの女性や、小さなお子さまのいるファミリーは、大家さんがすぐそばに住んでいることが安心だという意見もいただいています。

特に防災の面では、入居者と地域コミュニティの良好な関係が求められていますから、地域とのつながりの深いオーナーさまが側にいることで、もしもの時の不安が軽減できるというメリットもあります。オーナーさまにとっても、入居者の方々と良好なコミュニティ(コミュニケーション)が築けることは、収入面だけでなく、生活の面でもプラスになるはずです。



マンションの防災訓練への参加意欲は低調

都心マンションに住む人を対象に、消防・防災訓練への参加率を調査した。

「ほぼ参加+どちらかというに参加が多い」との回答は26%となり、「どちらかというと不参加+ほぼ不参加」が52%を超えた。

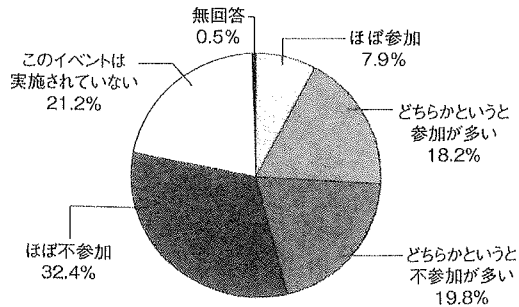
また、訓練の実施を認知していない人は21%以上を占め、消防・防災訓練への参加意欲は低い人が多くを占めた。

さらに詳しく参加する人の傾向をみると、子どもがいる世帯の参加率は約33%と最も高く、居住者同士の交流を楽しんでいる人が多いマンションほど、参加率も高まる傾向がみられた。

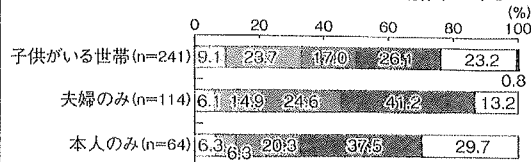
参加する理由をみると、「子どもと一緒に避難路を確認したい」「高層階に住んでいるから」があがっており、参加しない理由では、「免震装置を信頼している」「内容が毎回同じ」といったコメントがみられた。

この調査は都心13区の新築マンションを契約し、2011年～2016年に入居、現在も同じマンションに住んでいる人を対象に、今年2月～3月に調査した。専有面積30㎡未満、総戸数50戸以下は除く。有効回答数は429人。詳細は同社発行の「都心に住む」でも公開している。

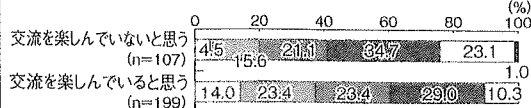
消防・防災訓練の参加率は？



家族構成別にみると子育て世帯の参加率が高い



住人同士の交流を楽しんでいる人ほど参加率が高い



ほぼ参加
 どちらかというと、参加
 どちらかというと不参加
 ほぼ不参加
 このイベントは実施されていない
 無回答

関東地方では3日以上の備蓄率が増加

9月1日の「防災の日」に合わせて、子どもと同居する20歳から49歳までの全国600人の女性に、非常食（防災食）の備えについて聞いた。

一般に推奨される「家族が3日以上対応できる量を備えている」との回答は、全体では10.8%にとどまったが、関東地方に限定して見てみると、21.3%と高くなり、しかも前回の2015年よりも3.9%上昇していることが分かった。

しかし、備蓄していない割合は、全体では

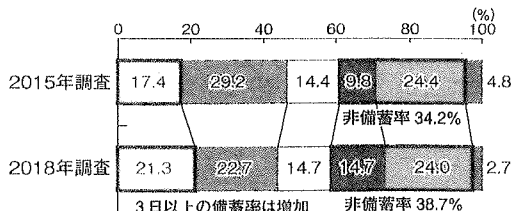
53%、関東地方でも38.7%となり、まだまだ多いようだ。

現在、防災食を備蓄していない人にその理由を聞くと、「備えたいがつい忘れてしまう」が28.9%で最も多い。また、「保管スペースがない」は14.2%となっており、住まいの収納スペースが足りないケースも多い。

気になるのは「必要性を感じない」との回答。全体では6.3%だが、地方別回答をみると、中国地方では14.5%と他の地方と比べてとくに多いことが特徴となっている。

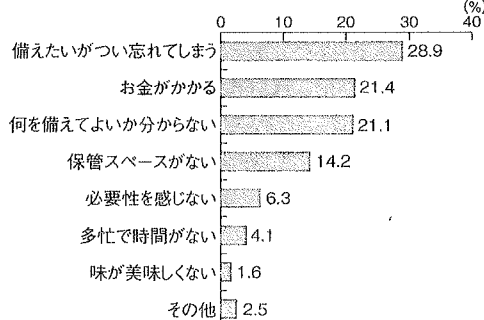
2015年調査時との比較(関東地方)

- 家族全員が3日以上対応できる量を備えている
- 家族全員が1～2日対応できる量を備えている
- 備えているが、家族全員が1日以上対応することはできない
- 以前備えていたが、現在は備えていない
- 防災食(非常食)を備えたことはない
- 分からない・無回答

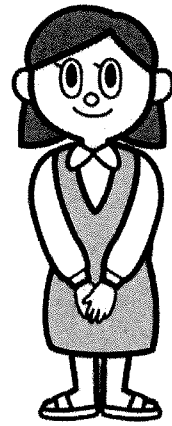


現在、防災食(非常食)をご自宅に備えていない最も大きな理由をお答えください

(n=318/単一回答方式)



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

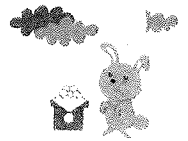
マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



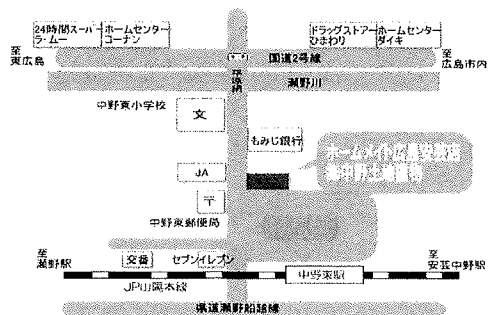
TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

[営業時間] AM9:30~PM6:00 [定休日] 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号

【広告有効期限】平成30年10月31日



社長の独り言



先日、土地売買の依頼があり、借家で貸していたところを、建物を解体して更地にしたら、隣の方から買いたいというお話があったとの事で、契約をすすめてほしいとのことでした。すでに買いたいお話です。ただ、売買契約となりますと、隣だからとはいえない土地の調査をしなければいけません。道路が公道か私道か、建築基準法上の道路かどうか、私道なら、道路認定、私道位置指定を何年何月にとっているか、水道管が私設管かどうか、水道管、下水道管が何ミリのものかなどなど、様々です。早速、役所水道局などで調査をしたところ、今回の土地は私道で道路位置指定をとっており、水道も私設管ながら問題なさそうです。下水道管仮登記が、親戚の方の名義で、昭和51年に設定されています。これがついたままでも所有権移転はできるのですが、あとから仮登記の名義人が所有権を主張すると、土地の所有権はこの仮登記の名義人となってしまいます。なので、売買まではこの仮登記を抹消しないといけません。すると、なんと仮登記名義人はもう亡くなっていることが分かりました。そうなりますと、この仮登記の相続登記をしなければなりません。相続登記は、相続人が亡くなっていたりすると、難しい話になってくる場合がありますが、今回は皆さんご存命でしたので、スムーズに話をすすめることができます。この所有権移転請求権仮登記は40年くらい前のものに結構付いていることが多いので、土地をお持ちの方は一度登記を再確認されることをおすすめします。

今月の一冊

友だち幻想

「人と人とのつながり」と聞いて
「息苦しい」と感じるあなたに

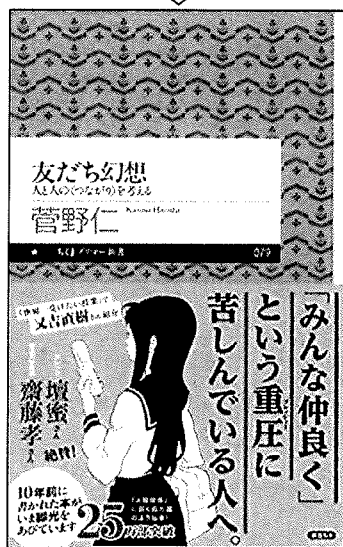
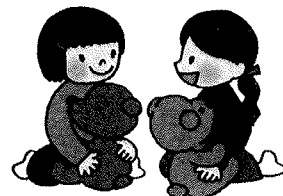
出版社/筑摩書房 価格/1,242円
著者/菅野仁

人付き合いのルールを知り少しの作法を身に付けるだけで複雑な人間関係の中で必要以上に傷つかず、しなやかに生きられるようになる処方箋のような本!

「みんな仲良く」という理念、「私を丸ごと受け入れてくれる人がきっといる」という幻想の中に真の親しさは得られない! 人間関係を根本から見直す、実用的社会学の新定番書。

これでもう「みんな仲良く」のフレッシュャーとはさようなら。

- ・人は1人では生きられない?
- ・幸せも苦しみも他者がもたらす。
- ・「ルール関係」と「フィーリング共有関係」
- ・家族との関係
- ・言葉によって自分を作り変える



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでいただきありがとうございます。
来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

