

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

3月号

発行日2011年3月



今月のトピックス



ハワイの賃貸物件事情

今回はハワイ州の首都、ホノルルの賃貸事情をお話します。

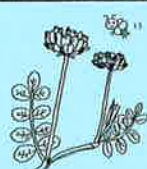
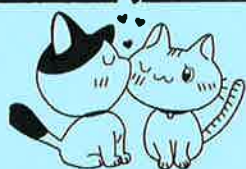
ダウンタウン、アラモアナ、ワイキキ周辺の家賃は、ワンルームで800ドル～、1LDK1200ドル～、2LDK2000ドル～が相場です。室内面積は日本のアパートよりは広いものの家賃は決して安くはありません。不動産の価格も高いため、ハワイの利回りは平均3%前後です。通常賃貸契約は1年間、その後はさらに1年更新または1ヶ月ごとの更新となります。契約の際には1ヶ月のデポジットが必要です。デポジットはあくまでも預り金ですので、退去後、破損箇所などない場合、全額テナントに返金します。賃貸の際には保証人はいりませんが、納税者番号で信用調査を行います。また、テナントが借りていた大家さんを2件さかのほり、家賃の滞納や問題がないかなど質問します。2件さかのほる理由としては、あまりにひどいテナントの場合、現在の大家さんは出て行ってほしいので悪いことは言わないためです。また勤務先にも電話をして本当に勤めているかどうか確認します。

大家さん、管理会社として賃貸の際に一番気を付けなければならないことは、差別です。人種、性別、宗教、家族構成、身体障害、エイズ、などといった差別は厳しく罰せられます。テナント募集の際に「日本人の独身女性に限る」と広告を出したら即訴えられてしまいます。

ハワイに長く住んでいる方の話では、30分のドライブが遠いという距離感になるよう

です。仕事の中心はダウンタウンからワイキキの間に集まっているため、賃貸の需要も車で30分以内に集中しています。また、厳しいゾーニングの規制があります。住宅地のゾーニングにはアパート、マンション、コンビニなどは建てることはできません。キッチンが2つある日本の2世帯住宅も土地面積に1つの建物と決められているところに2世帯入ることがゾーニングと建築規制に反しているとみなされるほど厳しい規制です。またアパートは、アパートメントゾーニングという区域のみに建てられ、建築規制によってエレベーターなしの2～4階建物に限られている場所がほとんどです。

開発が限られている上に、最近のハワイの不動産賃貸の市況は賃貸の在庫が極端に少なくなっています。賃貸料も上昇しています。賃貸広告を掲載をするとすぐに借り手が見つかる状態です。その理由の1つは、ハワイの経済を支えるもっとも大きな産業である軍事が関係しています。ハワイの産業は、観光がメインだと思っている方も少なくないと思いますが、パールハーバーをはじめ、カネオヘ、ヒッカム、スコフィールド米軍基地があり、軍事産業がハワイの産業全体の約23%を占めています。今、軍事関係のハウジングが建て直しの時期にあり、一般の賃貸に軍や政府関係者が多く見られます。また、ホノルルはアメリカで12番目に大きい都市です。メジャーな企業や公務員の転勤族も多く、ハワイ賃貸市況はますます堅調です。



解決！地主・家主の疑問Q&A

「成年後見人」になって、相続人に代わり資産を守る



Q1 認知症の相続人と養子縁組をした財産目当ての夫婦から、相続人の財産を守るために養子縁組を解消することができるか。

いわゆる終身ケアマンションに入居していた伯母が、90歳で亡くなりました。伯母には、数年前先立った夫から相続した相当な財産（自宅不動産の他、約2000万円の預貯金）がありました。伯母の相続人は、私の従姉妹にあたる一人娘Xだけです。

ところがXは、AさんBさんという若夫婦と養子縁組をして、2年前から同居していることが分かりました。A B夫婦とXがどういう関係だったのか、誰も知りません。現在Xは、認知症になっていて、私が訪ねて行ってもまともに話ができません。AとBがXと同居し、「面倒を

見てやっている」というのですが、仕事もなく無収入な彼らが、Xの通帳やハンコ等を全部管理しているのです。Xの預金を下ろして新車を購入するなど、Xがほけているのいいことに、Xが相続した伯母の自宅の売却ももろんでいるようです。このままではXの財産が使い尽くされてしまう危険性を説明しても、Xは「あの人たちはいい人たちだ。私の財産は全部相続させたい」と言い張り、聞く耳を持ちません。私自身でXを引き取って面倒をみるだけのゆとりはありませんが、少なくとも財産目当ての人間にだまされて養子縁組されたことは明らかなので、養子縁組を解消してやりたいと思います。



A1 養子縁組解消のためには、当事者間で離縁の協議を成立させる必要があります。協議が成立しない場合は、「縁組を継続しがたい重大な事由がある」ことを理由として、

家庭裁判所に対して「縁組を継続しがたい重大な事由がある」ことを理由として、家庭裁判所に対して離縁の訴えを提起する必要がありますが、縁組の当事者でなければできません。ところがXは、養子縁組に満足しており離縁を望んでいないのですから、周囲がいかにも不利益な縁組だと判断しようと何もできません。

ところで問題の本質は、Xが生きている限りXの利益が損なわれることがないように、Xの財産を守ることにあります。そのためには、家庭裁判所に対して、Xの成年後見開始の審判を申し立てれば十分です。成年後見人が

選任されれば、Xの財産管理権は、家庭裁判所の監督を受ける成年後見人に移りますので、養子であるXと相続人であるXと、勝手に財産を処分することはできなくなり、Xの財産は守られます。

成年後見の申し立ては、四親等以内の親族（従姉妹まで）であればできます。申立費用（印紙・切手代・鑑定費用等十数万円）は、申立人の負担です。申し立てに際しては、養子A Bが成年後見人に選任されないよう、申し立ての事情を詳しく記載してください。家庭裁判所は、親族間に紛争があると理解すれば、弁護士など専門知識のある第三者を成年後見人に選任してくれます。

なお、成年後見人は意思能力の衰えた本人の利益のために財産の管理を行います。

ですが、本人の意思に反して離縁の協議をしたり、本人に代わって離縁の裁判を起したりする権限はありません。従って、たとえ認知症であればXがなおA Bを信頼して、彼らと同居したり遺産を相続させたりしたいというのであれば、阻止する法律的手段はありません。



交流ツールとして若年層ほど利用大

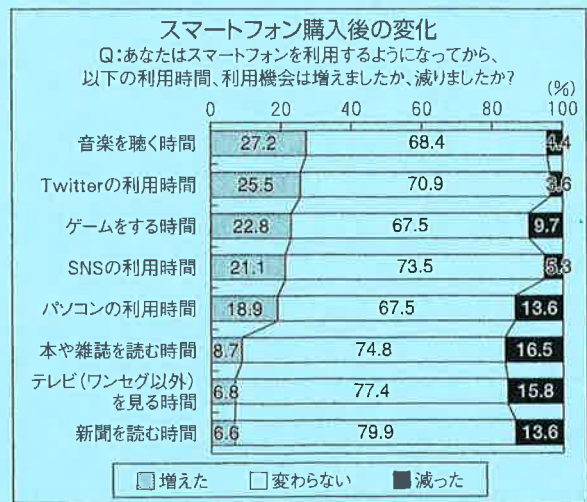
全国の20歳以上のスマートフォン所有者と購入意向者を対象に、「スマートフォンに関する調査」を実施した。

そのなかで、スマートフォンを利用するようになっての生活やビジネスシーンでの変化を聞いている。

それによると、スマートフォンを利用するようになって「音楽を聴く時間」「ゲームをする時間」「ツイッターの利用時間」が増えたとの回答がある一方、「本や雑誌を読む時間」「テレビを見る時間」「新聞を読む時間」が減ったとの回答は1割超となった。

スマートフォンを利用するようになって生活がどのように変化したかを聞いたところ、「情報収集がしやすくなった」(84%)が最も多く、「気になったことはその場で調べるようになった」「時間を効率的に使えるようになった」の割合が高い。

年代別にみると、多くの項目で若年層ほど「あてはまる」との回答が高い。とくに「人と人とのコミュニケーションツールがとりやすくなった」は差が大きく、若年層にとってスマートフォンがコミュニケーションツールとして大きな役割を果たしていると分析している。



スマートフォン利用による生活の変化
「人とコミュニケーションがとりやすくなった」

所有者	あてはまる (%)	ややあてはまる (%)	あまりあてはまらない (%)	あてはまらない (%)
所有者全体 (n=412)	9.5	29.6	47.8	13.1
20代 (n=73)	20.5	38.4	26.0	15.1
30代 (n=169)	9.5	30.8	47.9	11.8
40代 (n=111)	5.4	27.0	55.9	11.7
50代以上 (n=59)	3.4	20.3	59.3	16.9

帝国データバンク「介護サービス・有料老人ホーム業の経営実態調査」

増収企業は8割と拡大基調続く

2009年度の売上高が判明した介護サービス・有料老人ホームの業者数は7,022社となり、診療報酬が改定された2006年度4月直前の2005年度と比べて、2.5倍に急増したことが分かった。

また、売上高総額も4兆2,122億100万円で、05年度の94.6%の大幅増加となった。06年、09年に介護報酬が改定され、参入企業が増加したことによるもの。

売上高10億円以上の企業を見ると、09年度は「増収」が594社で構成比は74.4%を占めた。損益でも「黒字」が582社で同92.4%と9割超の高水準となっている。

売上高のトップは「ニチイ学館」で、2004億8,300万円。次いで、ベネッセグループのベネッセスタイルケア、在宅介護のツクイ、有料老人ホーム「アミーユ」を経営するメッセージと続く。

2009年度は売上高上位20社のうち、前年度比で増収企業が16社となり、業績は拡大傾向となっている。

企業名	所在地	設立年月	2007年度売上高(百万円)	2008年度売上高(百万円)	2009年度売上高(百万円)	2008年度前年比(%)	2009年度前年比(%)
1 ニチイ学館	東京都	73年8月	185,557	177,871	200,483	▲4.1	12.7
2 ベネッセスタイルケア	東京都	95年9月	36,885	40,117	44,497	8.8	10.9
3 ツクイ	神奈川県	69年6月	30,029	36,179	39,440	20.5	9.0
4 メッセージ	岡山県	97年5月	22,150	23,994	26,781	8.3	11.6
5 メテカジャパン	埼玉県	75年6月	20,511	22,878	24,311	11.5	6.3
6 ベストライフ	東京都	01年12月	23,664	22,400	23,500	▲5.3	4.9
7 ワタミの介護	東京都	92年11月	10,300	14,680	17,477	42.5	19.1
8 ハーフ・センチュリー・モア	東京都	79年5月	14,115	16,304	16,837	15.5	2.0
9 ライフコミュニケーション	東京都	95年10月	12,700	13,081	13,036	3.0	▲0.3
10 川島コーポレーション	千葉県	90年9月	11,816	12,220	12,894	3.4	5.5
11 ニチイケアパレス	東京都	64年6月	5,534 (※注1)	11,340	12,100	-	6.7
12 社会福祉法人長岡福祉協会	新潟県	78年10月	9,328	9,943	10,788	6.6	8.5
13 社会福祉法人恩賜財団東京都同胞援護会	東京都	47年10月	7,145	10,940	10,420	53.1	▲4.8
14 社会福祉法人横浜市福祉サービス協会	神奈川県	97年1月	9,859	9,648	10,369	▲2.1	7.5
15 社会福祉法人こうほうえん	鳥取県	86年7月	8,963	9,380	10,202	4.7	8.8
16 ウイズネット	埼玉県	90年7月	6,953	8,431	10,097	21.3	19.8
17 (医)敬愛会	兵庫県	83年11月	9,300	9,672	10,030	4.0	3.7
18 社会福祉法人三縁会	広島県	68年6月	8,800	10,124	10,000	15.0	▲1.2
19 (財)鉄道弘済会	東京都	32年2月	11,462	10,101	9,828	▲11.9	▲2.7
20 社会福祉法人愛知県厚生事業団	愛知県	64年4月	9,191	9,456	9,589	2.9	1.4

※一部推定値含む ※注1: ニチイケアパレスの2007年度決算は、決算期変更のため6ヵ月の変則決算

今月のかから版：

「江戸の粹・江戸しぐさ」

「江戸思草」は、江戸商人が築き上げた行動哲学であり、よき商人としていかに生きるべきかという商人道でした。また、人間関係を円滑にするための人づきあい、共生の知恵でもありました。

江戸の町は18世紀には人口140万人に達し、当時世界最大級の都市でした。その人口密度は、現在の東京よりも高かったといわれています。市街地の大半は武家屋敷が占めており、町民は限られた地域でひしめきあって暮らしていました。そのため、相手を思いやり、居心地よく過ごすことが大切に考えられていました。

◆江戸しぐさ・あれこれ◆

「三脱の教え」

初対面の人に年齢、職業、地位を聞かないルールがありました。相手を思いやる心と、人を肩書きだけで判断しないという姿勢のあらわれです。

「時泥棒」

断りなく相手を訪問したり、約束の時間に遅れるなどで相手の時間を奪うことは重い罪（十両の罪）にあたるとされました。

「打てば響く」

気配りをして、すばやく対応することを身上としました。

「こぶし腰浮かせ」

乗合船などで後から来る人のために、こぶしひとつ分腰を浮かせて席をつくります。

「往来しぐさ」

往来でのマナーのこと。狭い道をすれ違う時など会釈をし、「肩引き」をしてお互いがぶつからないようにしたり、雨のしずくが相手にかからないように「傘かしげ」する等です。道の真中を歩くのではなく、自分が歩くのは道の三割にして、残りの七割は相手のためにあけておく「七三の道」などが自然に行われていました。

火災保険

生命保険



保障の内容はご存じですか？

保障相談サービス実施中！



三井住友海上火災保険株式会社

広島支店 広島第一支社

高本 裕也 (こうもと)

携帯 090-3378-5082

TEL 082-234-5815

ホームメイト ブログ



2011年02月22日(火)

★忘れられないパンダの思い出

上野動物園にパンダが来た報道で
ニュースも情報番組もいっぱいですね。

パンダの思い出でとてもトラウマになっていると
言うか、今でも忘れられないのが
39年前に「らんらん・かんかん」が来日した際
その頃、年長さんだった私は、保育士の先生から
「♪今日はパンダの絵を描きましょう〜♪」と言われ
「パンダって何？」と物心ついて最初の難題に
ぶち当たったのです ☹



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



2011年02月21日(月)

瀬野川河川敷にて♪

昨日、ホームメイト広島安芸店のすぐ近くの瀬野川河川敷のほとり
で久しぶりに遊びました ♪



小1の姪につきあって凧揚げ等をしたんですが、意外に寒くなく、
ぶち楽しかったです ☺ ♡

日頃からウオーキングや犬の散歩等をしておられる人が多く、川
が近くにあるって気持ちいいものですよ
広場の近くにはきれいな公衆トイレがあったり、ボランティアの方
が花壇を作っていたりします ☆ 春は桜も咲きます(何年か前、
我が家も家族で植樹させてもらいました)
そして、もうすぐ海田まで河川敷でつながりそうです
♪ ますます魅力的な場所になりそう
(でも自然な川の姿が無くなるのは寂しいですが…)



大人の先生にとっては
毎日のようにTVや新聞等で
目にしていたかもしれませんが…
遠足でも行ってないし
親にもまだ見せに連れて
行ってもらえてないし…

今考えても絶対に無理だと思うのですが…
絵本でも見た事もないんだか訳わからない
物体を描けと言われて…困惑気味に
「描けない描けない ♪ …」と騒ぐ園児たちに対して

先生はちょっとキレぎみに
黒板にお手本を描き始めたのでした。☹
何十年経っても、この時の記憶は鮮明です ☹

● 絵心が無く育ってしまったのはこの時のせいでしょうか ♪



社長の独り言



先日の事、お客様が1件ご来店されました。高齢の方で
お一人で住まいのようです。私は奥でデスクワークをし
ており、M江さんが応対しました。M江さんは、私と違い、
誰に対しても、いつも「よや」かです。いろいろなお客様とM
江さんが話をしているところへ、M田さんがお客様へお茶
を……。すると、お客様がおもわず第一声「やっぱり女性の
店ほええねえ！お茶が出るんじゃねー男の店よりええねえ」
と言われるので、M江さんが、「ごちうの業者さんへ行かれ
たんですか？」と聞くと、「えーと、なんじゃったかね？大正
交差点の・・・シタ、ほうカカカ十の・・・」シティホームです
か？「あーそれぞれ」の事。いろいろ話しているうちに、
家探しの話かう、経営の話になっていきます。ごちう、M江
さんを女社長と知っているうへへ、この店は女性スタッフの
みと思っているようです。高齢の男性のお客様だったので、
タイミングを見計らって、私が接客を変わろうと思っていま
したが、出づうい雰囲気になってしまいました。結局、最後
までM江さんが接客して、気持ち良く帰っていただきました。
お客様が帰られた後、M江さんが私を社長と思っているみ
たいでしたね？「ごちうの」社長変わってみる？女性の
社長のほうがお客様に対しても、イメージがいいと思っ
よー「ごちうの」ごちうへへでもどれも結構アリかなと思
いながら話をすると、M江さんは「いやいや、結構です！勘
弁してくだせいー」の事。社長になるのはまじ、ひんがひんめん
ごちう感じてました。当分社長は私のまじのまじです。

今月の一冊

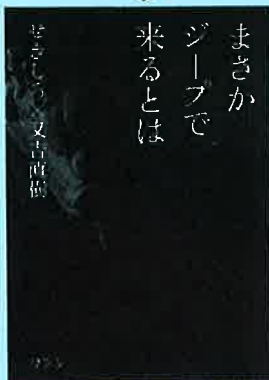
「まさかジープで来るとは」

著者/せきしろ 又吉直樹 共著 発行/幻冬舎 ¥1,470円(税込)

お笑い芸人コンビ、ピースの又吉さんの本です。
今、芸人ばかりのTV界の中で、ひとり異彩を放つ彼ですが
芥川龍之介や太宰治に傾倒していて風貌もまさにそのよう
です。

文筆家のせきしろさんとの共著で形式にとられない自由
律俳句とエッセイの本です。ポロっとつぶやきのように口
から出たひとつひとつの言葉や語感彼の人の柄を表してい
るようです。

何となく普段、私たちが思っていることを言葉にして目
に見える文章として表現してくれていて、共感を持ちつつ楽
しく読めます。しかし、読後感、この人どんなんなんだ
ろうと興味を持つような足跡を残すような本だなと思いま
した。



- ・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中野駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail homemate@nakano-ht.co.jp

URL <http://www.nakano-ht.co.jp>

今月も読んでくれてあり
がとうございます。来月
も一生懸命作ります。
お楽しみに！

