

## ごあいさつ

ハロウィンの季節、みなさまいかがお過ごしでしょうか。こんにちははベクエムニュース32号です。この時期に毎年思うことですが、爽やかな気候が心地良く澄んだ空気のところ洗われます。

さて、コロナも5月に5類になりましたが、不動産事情への影響はどうでしょうか。コロナ禍で不動産は全体的に値上がり傾向でしたが、私見では5月頃から動きに陰りが見えてきたように感じます。新築マンションの価格が最高値になったとの報道がありました。対照的に中古マンションにおいてはやや値下がり傾向のように思います。また一方では経済活動が正常化したことにより全国的に土地価格が若干上昇したとの記事もでていましたが、統計はあくまで平均値であり個々の価値ではありませんので鵜呑みにするのは避けたほうがよいでしょう。不動産は唯一無二のものでその同エリアでも物件の特質により価格が大きく異なります。



## 業界最前線

### 住宅セーフティネット

住宅セーフティネット制度とは、高齢者、障害者、子育て等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家、空き室を活用して、住宅確保配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅。東京都の愛称は「東京さきエール住宅」）の供給を促進することを目的とした制度で、経済的支援、登録制度、居住支援の3つの柱から成り立っています。

東京都では住宅確保要配慮者を以下のようになっています。低所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入居者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT等、UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者。

セーフティネット住宅は都道府県から探すことが可能で住宅だけでなく周辺環境、入居者対象者の範囲や条件などの情報が見られます。また入居時に家賃・家賃債務保証料等の支援を受けられる場合がありますが、詳細は物件が所在する区市町村に確認する必要があります。

セーフティネット住宅の登録に当たり、登録住宅（住宅確保要配慮者以外の入居も可能）または専用住宅（住宅確保要配慮者のみが入居可能）を選択できます。家賃や改修費補助は国による直接補助と区市町村を通じた補助があり、それぞれ対象工事や対象入居者の条件があります。

貸主に対する耐震改修費補助や住宅設備改善費補助などの応援事業があり、また、貸主も借主も対象となる見守り機器費等の補助、少額短期保険等保険料補助もあります。

東京都では令和5年度から東京都独自の補助を開始し、専用住宅の場合は貸主や事業者に登録協力報奨金が交付され、サブリース物件を確保し住まいの提供と入居後の生活支援等を行う居住支援法人応援事業に補助します。2023年2月現在の東京都指定居住支援法人は50社ほどが登録されています。

居住支援法人は法律に基づき都道府県知事の指定を受けた法人で、賃貸住宅への円滑な入居にかかわる情報提供・相談などの入居支援、入居後の見守り・生活相談などの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務などを行います。

昨今、高齢者に対する民間の支援業者も存在しますが、中には詐欺まがいのことをする企業もあり注意が必要です。国や区市町村などの公の支援を受けることが安心かと思えます。



## トピックス

### 家族信託

高齢化社会では元気な高齢者もたくさんいる一方で認知症を発症する方が増えている事実もあります。厚生労働省によると2年後には高齢者の5人に1人が認知症になると推計されています。

発症すると介護や施設への入所など出費がかさみますが、本人名義のアパート・マンション収入や預金等は認知症になってからは自由に扱えなくなり、家族に金銭的な負担がのしかかります。あらかじめ対策を講じておくことで本人のための支出は可能となり安心です。

対策としては後見人制度と家族信託があります。認知症になる前の任意後見制度は手続きが比較的シンプルですが、認知症になってしまった後は裁判所が決定する法定後見制度となり時間と費用を要します。法定後見制度は一般的に弁護士や司法書士が任命されますが、任意後見制度や家族信託は家族が資産を管理するため安心の度合いが高いです。

またアパート・マンション経営を個人から法人に変えることも選択肢のひとつで、親を代表取締役にして子供も取締役になり株も保有する方が良いでしょう。法人化は認知症対策だけでなく必要

経費がより多く使えるというメリットもあり、万一の時には代表を変更することも可能です。

対策の中で家族全員が安心して暮らすためには家族信託（民事信託）を選択することが得策かと思えます。これは受託者（子＝相続人）が委託者（親＝被相続人＝所有者）に代わり財産を管理する制度で登記も行います。具体的にはアパート・マンションの賃料集金、ローンや修繕費等の経費支払、各種税金、施設費等の支払いです。受託者は家族が大原則で相続人同士の関係が良好なことも重要です。認知症はいつ発症するかわからないために家族で話し合い早めの対策が望ましいです。

認知症の対策として、相続の際の資産凍結を防ぐために家族信託を検討してみてもいいでしょうか。また相続や認知症対策に関する話は委託者（親）から申し出たほうがスムーズに進められるでしょう。



# ESSAY

## 花の浮島・昼食難民

午前10時、3人は北海道礼文島にある香深港のフェリーターミナルに降り立った。地元の人もめったに見られないという紺碧の空が広がっている。早速レンタカーを借り日本最北限の岬を目指す。島の東側を走る道路からは利尻富士が海雲の上に曇気楼のように浮かんでいた。

見内神社、金田ノ岬、多種湖を過ぎ最北限のスコトン岬に着く。そこは視界350度の海原で眼下にはトド島が見える。昼時なので飲食店を探したが土産物屋だけで食事のできる店は見当たらない。スコトン岬を後にしてからの復路、飲食店が全くないのでクルマを止めて地元の漁師さんに尋ねてみた。「とてもお腹が空いているのですがこの辺りで食事ができるところありませんか」、漁師「いや〜、食べるころはほとんどないよ、船泊辺りに一軒だけ食堂があるけど、たぶん今行っても仕出しが入っているから2時間ぐらい待たされると思うよ。そんな時はマリンストアで弁当でも買ったらいいよ」と笑顔で教えてくれた。この島の人たちは普段昼食をどうしているのだろう。別れ際に漁師さんが「礼文島をよろしく宣伝してくれや」と言ったときの満面の笑みが忘れられない。

漁師さんの言うとおりにクルマを走らせ10分ほどでその食堂に着いたが、やはり店主は仕出しで来てこ舞い、「あの〜」と声をかけたが「まだやっていないよ」の一言であしらわれた。しかたなくマリンストアに。おにぎりや弁当があるが、どうも買う気にはなれず、次に手作りパン屋を覗いてみるとパンがひとつもなかった。「こんにちはー」と声をかけても返答無し。フェリーで一緒だったご夫婦とマリンストアの駐車場で会ったが、やはり昼食に苦心している様子だった。

「今日は昼食抜きかな〜???」…我々難民3人は往路で見かけた金田ノ岬の海鮮食堂へ向かうことにした。12時30分到着、駐車場に大型バスが止まっていたので混んでいるのではと一瞬冷や汗が出たが、暖簾をくぐると店内は比較的空いていた。いくら井とウニ井、海鮮井、思い思いに注文したが、すべてが同じタイミングでテーブルに並べられた。シェアをしながら口に運んだがどれも絶品。特にウニ井といくら井は、ご飯の熱で具の新鮮さが失われないようにご飯と具が別々に盛られているという気の使いよう。最高にうまい井に感謝!

こころも胃袋も大満足で次の目的地澄海岬へ向かう。途中高山植物の丘の景色に目を奪われながらのんびりと走る。因果なもので、金田ノ岬の海鮮食堂に全く後悔はないが、澄海岬にも食堂があった。意に介さず岬に登ると蒼い海に岸壁がそそり立っている、目の前の景色は日本最北の礼文島なのに南国の島と錯覚してしまうほど美しかった。

その後島の最南端、北のカナリヤたちの小学校へ行き、映画の時代に思いをはせしばらく海を眺め、そしてうすゆきの湯で1時間ほど過ごした後、ゆつくりと利尻島行のフェリー乗り場へと向かった。



# 季節風

## 建売住宅

新築建売住宅は年々土地と建物の面積が減少していく傾向にあります。理由は売買価格です。地域差はあるもののほとんどは土地50〜70㎡、建物70〜100㎡、1階に車庫、2階がパブリックスペース、3階が寝室という3階建。購入者も夫婦と子供ひとりが暮らせる物件を求めています。核家族が進み三世代、四世代と一緒に暮らすことが少なくなりつつある現在では当然の成り行きでしょうか。核家族化と少子高齢化(=少子長寿化)は住宅にも影響を与えています。また、販売業者は購入層の年収を考慮して販売価格を40000〜70000万円台に設定しなければなりません。多いケースとしては相続人の親が住んでいた物件を買

い取り、ユーザーが購入しやすい価格に設定して販売する形です。相続税が発生するだけでなく収入を得られない自宅に固定資産税がのしかかり、庭の手入れなどの維持管理にも多額の費用を要しますのでやむを得ないことなのかもしれません。東京都大田区エリアでは50000〜70000万円台、川崎エリアでは40000〜50000万円台、横浜エリアでは30000万円台〜50000万円台が主流でしょう。そして子どもの独立とともに家族で住んでいた戸建て住宅を売却し、生活が便利で管理がしやすく、階段を使わなくても済むマンションに住み替える方も増えています。



## ベクエムハウスの家づくり

前号で入居者入替時のリノベーションについてお伝えしましたが、今回、43㎡の2DKを1LDKに変更する表装とフルの中間リノベーションを行いました。築年数が30年以上経過しており前入居者の居住期間も長かったため、当初フルリノベーションも考えましたが、予算と現状を見極め、今回の



## ベクエムハウスのリノベーション

タイミングで行うべき改修箇所をリストアップし優先順位をつけました。その結果、厨房、浴室、温水洗浄暖房便座を交換、浴室には追い炊き機能と暖房換気乾燥機を付加、床・壁・天井はすべて一新し、洗面所、玄関、シューズボックスは既存のものを生かし再生させました。

全体的なイメージは落ち着いた色調のある、かつ明るい色調でどんな家具を置いても違和感のない部屋。部屋は住む人によって使い方が異なりますので厨房の配置をカウンターキッチンにするか部屋全体の動線を優先するか悩みました。

想定する入居者は、間取り、家賃、エリアから考えて生活に余裕のある単身者、あるいは共働きのカップルでいずれも職住接近を希望する方々。

質料を10%アップしましたが工事完了前に想定通りの方で成約し、入居された方もとても満足しているようです。

ひとりのオーナーさま、ひとつの建物、入居者おひとりを大切に



賃貸管理会社 株式会社  
ベクエムハウス マルニー  
〒141-0021 品川区上大崎 3-10-44-401  
tel.03-6277-3041 fax.03-3445-2381  
https://bequemes.com/

## 編集後記

夢の浮島・利尻島の杓掛地区には全国的に有名なラーメン店がありますが、フェリー乗り場の食堂「磯やき亭」の醤油ラーメンも絶品です!訪れることがあればぜひお試しください。

