

高齢者の5人に1人が認知症に？ 定年のない賃貸経営者は「委任契約」で認知症対策を

人間誰しも年を取るものですが、高齢になるほど高まるのが認知症のリスクです。厚生労働省の2015年1月の発表では、2025年には高齢者の5人に1人が認知症になるとのこと。判断力を奪う認知症は、会社員に比べ定年もなく、入居者募集や建物修繕に関する判断、賃貸借契約締結などがついて回る賃貸経営者にとって、より深刻な問題です。子孫に遺すはずだった賃貸住宅も価値が損なわれかねません。

対策なしに認知症になった場合のリスク

- ◆契約の有効性が問題に！
意思確認ができないため、賃貸借契約を結んだ借主も法的に不安定な立場になる。
- ◆建物や設備の修繕等の判断ができない！
余計な工事の発注／必要な工事の放置で、建物管理が機能不全に。
- ◆入居者からのクレームや値下げ交渉に対応できない！
- ◆原状回復工事に関する判断ができず、敷金等の清算が進まない！
- ◆過剰な工事等を勧める悪徳業者・詐欺の被害に！
etc...

夫婦や子供であっても、手続きなしに本人に代わって法律行為はできない

「自分が認知症になっても、パートナーや子供が判断してくれる」とお考えの方も多いかもしれません。しかし残念なことに、法律の世界ではそれが許されません。たとえ肉親であっても、本人に代わって法律行為をするためには、法令上あらかじめ認められていたり、裁判所などに申し立てて認められたり、きちんとした形で権限が渡されることが必要なのです。

万が一の際、パートナーや子供に判断を任せるには、次の2つが有効です。

1. 成年後見人の選任(罹患後)
2. 委任契約の締結(罹患前)

元気なうちに委任契約をするのがお手軽対策

成年後見人は、判断力の衰えた本人に代わって契約行

為や財産管理をすることが可能です。家族が後見人となれば安心ですが、この制度を利用するには自分が認知症に罹患しなければなりません。そのため事前準備がほぼできず、あとは家族の判断に任せることになってしまいます。

そこでオススメなのが、ご家族等との『賃貸物件管理に関する委任契約』の利用です。先述の通り、きちんと権限が渡されていれば、その範囲内において代理人が独断で法律行為を行なうことが可能です。家庭裁判所への申し立て等が必要な成年後見制度と違い、当事者間で委任契約を交わすだけで、様々なことが合法的に進むようになります。手軽で有益な対策といえます。

委任内容の注意点

委任の範囲などは、お互いの合意の元に自由に決められます。代理権を与えるにしても好き勝手にさせたくない、というのであれば、制限を加えることも可能です。例えば、賃貸借契約は締結させるが、賃料5万円以上でないと締結を認めない、という内容も有効です。

また、委任はいつでも取消が可能であり、権限付与の時期についても、「医師より認知症と診断された以降」としても構いません。もちろん、委任契約を交わした後も、健全な本人が締結した賃貸借契約などは全て有効です。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会では、『オーナーの認知症に備えた委任状』の書式とともに、分かりやすい説明が特集されていますのでご参考ください。

<https://www.jpm.jp/topics/2016/0916-1377.html>

ところで、委任契約は簡単で有効な手段ですが、以下の点には注意が必要です。

- 本人が認知症になった後での委任契約は無効
- 物件売買は、登記時の司法書士による本人意思確認などがあるため事実上不可能
- 受任者を監督する機能がない

決して万能ではありませんが、今すぐできるのが委任契約の長所です。最終的には成年後見人を選任するにしても、それまでの間に生じる問題をスムーズに解消できます。明確な形で委任することは、ご家族の絆を深めることにも繋がるはずです。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

June
2017 **6**

「カーブアピール」で差をつけ 好印象の外観をつくる！

ピーク前のエアコン交換で 空室対策のススメ

高齢者の5人に1人が認知症に？ 定年のない賃貸経営者は 「委任契約」で認知症対策を

有限会社さくらハウジング

「カーブアピール」で差をつけ 好印象の外観をつくる!

カーブアピールという言葉をご存知ですか？

カーブアピールとは、「道路から見た建物の第一印象」といった意味合いの不動産用語。私たちが初対面の人に対して身だしなみを気にするように、不動産においても、建物の外観の第一印象＝カーブアピールは評価の際の重要なポイントとして扱われます。また、部屋を探す方々にとっても外観は重要な判断材料であり、「決まる物件」とは往々にしてカーブアピールにまで気が配られているものです。

そこで今回は、空室対策としてのカーブアピールについて考えてみましょう。



❖ 印象が悪くなるポイントは人も建物も同じ

建物の外観の印象を良くしたいけど、何から手を付けたいかわからない。そんな時は「人」や「営業マン」の身だしなみのマイナスポイントが参考になります。一般的にマイナスとされるのは以下のような状態です。

- ・髪や髭がぼさぼさ／清潔感がない
- ・服や靴が汚れている
- ・臭いケア不足



どんな外見の人が想像できましたか？ では、これをアパートに置き換えて考えてみましょう。

- ・植栽がぼさぼさ／雑草が茂っている
- ・外壁や廊下が汚れている
- ・ごみ集積所が荒れている／臭う



このような外観では、入居希望者に良い印象を与えることはできません。心当たりがあれば、すぐに対策を始めることをお勧めします。

特にこれからの季節は、植栽や雑草、臭いなどがさらに悪化しがち。早めの行動が手間とコストを節減します。

❖ 雑草は放置すると害虫やゴミを招き人が寄り付かない環境に

夏場で目立つのが雑草です。ぼうぼうに伸びた雑草は見た目が悪いことはもちろん、様々な悪影響をもたらすため早期の対策がオススメです。

まず、雑草群は虫の発生源となります。蚊や蛾やハチ、蜘蛛など、人に嫌われがちな虫が発生しやすい環境は、言い換えれば「人が寄り付かない環境」。賃貸経営において最も恐れるべき状況ではないでしょうか。加えて、虫の発生はネズミや蝙蝠、鳥類なども引き寄せることになり、そうした小動物が住み着けば、建物への直接のダメージも避けられません。

また、雑草の生い茂った場所は、なぜかゴミのポイ捨てを誘引します。放っておくと、除草とごみ処理の両方のコストがかかることとなります。さらには、雑草によって死角が生まれることで、空き巣や放火といった犯罪被害にも遭いやすくなります。

雑草には、具体的には「除草」が「防草」の2つで対処します。

<除草>
いま生えている雑草を取り除く。手法としては、草むしり、草刈り、除草剤の使用など。

<防草>
雑草が生えにくくする対策。手法としては、防草シート施工、砂利の敷き詰め、防草土の使用など。



防草シートの施工例

❖ 共用廊下や外壁の黒ずみは、特殊清掃で除去

雑草と同様、これからの季節に悪化するのがカビや苔を原因とする外壁や床の黒ずみです。ひと夏で一斉に汚れることは流石にありませんが、3～5年経つとどうしても黒ずみが目立つようになり、印象を悪くします。

特に共用廊下や階段が汚れていると、最初の印象が悪だけでなく、エントランスを入ってから空室に着くまでの過程で、入居希望者の期待感を削いでしまうことになりかねません。せっかく内見に来てくれた方が部屋を見る前にがっかりしてしまわないよう、定期的なポリッシャー清掃や高圧洗浄で建物の美観を保ちたいものです。



❖ ゴミステーション設置で見た目も臭いもスッキリ

気温が上がってくると気になるのがゴミの臭いです。21C.住環境研究会と(株)リクルート住まいカンパニーによる「首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査」によれば、内見者の7割以上がゴミ置き場の管理状況を確認し、入居の判断材料としているとのこと。また一方で「24時間ゴミ出し可能」のニーズも高く、入居者がゴミ置き場に対して高い関心を持っていることが

分かります。

アパートのゴミ置き場、ネットがあるだけで散らかり放題、なんてことになっていませんか？ スタイリッシュなゴミステーションを設置すれば、見た目もすっきりするうえ、中をゴミの種類で区別することで簡易的な「24時間ゴミ出し可能」も実現できます。近年は設置件数の増加から商品も豊富になり、価格も手ごろなものが増えていきます。なお、ゴミステーションの大きさは、ファミリー物件であれば戸数×50リットルを目安とするといいでしょう。



人も建物も、目だつたマイナスポイントに対策を施し取り除くだけで、ぐっと印象が引き締まるものです。また、きちんとしていれば夏は物件を明るく色鮮やかに見せてくれる季節です。内見者に好印象を植え付けて、早期の契約を目指しましょう。

ワンポイントコラム one point column

ピーク前の エアコン交換で 空室対策のススメ

梅雨が明ければすぐに夏真っ盛り。今回は、賃貸でも必須アイテムのエアコンに注目です。

古いエアコンはNo! 入居者は電気代にも敏感

賃貸でもエアコン付きが当たり前となる一方で、目立つのはエアコンの老朽化です。エアコンの法定耐用年数は6年、実際の寿命は10年程度と言われますが、市場には20年近く稼働しているエアコンが沢山あります。「まだ使えるからいいじゃないか」「もったいない」と思っても、もし空室にお悩みなら、早めのエアコン交換のご検討を。

エアコンがピカピカなだけでもお部屋の魅力はアップします。何より昨年の電力自由化以降、入居者は電気代に敏感になっています。旧型エアコンのせいで電気代がかかるのは嫌だ…と考える入居者が多く、省エネ性能に優れた新しいエアコンは歓迎されます。

故障ピークは7月。早めに動けばコストも安くすむ

エアコン故障の連絡が最も増えるのは7月です。従って、7月から8月はエアコンが品薄となり価格も上昇します。さらに繁忙期ですから、修理でも新規購入でも費



用・時間がかかりがち。それなら、好きな商品を納得の値段で仕入れられるピーク前の今のうちに交換を済ませてしまったほうがお得です。

複数の部屋分を『まとめ買い』することで単価を安くできる可能性もあります。逆に、壊れるまで使用することでシーズン真っ只中に故障して、混雑のため修理・交換の目途も立たず入居者が激怒、退去や損害賠償に発展…なんてこともあり得ます。事前交換は長期入居対策としても効果大です。

今のうちに『夏の前のエアコン点検』をお願いすれば、シーズン中の故障や高額出費を避けられるかもしれません。とにかく、対策は早め早めがポイントです。