No.23

プラチナパートナーズ

2022.04.08 発行

有限会社 村建地所
ムラケン

発行元：有限会社　村建地所　　発行責任者：村上則夫
〒989-1201　柴田郡大河原町大谷字町向 135－2
TEL　0224－53－1130　FAX　0224－52－3824
ホームページ　https://www.muraken.com
メール　info@muraken.com

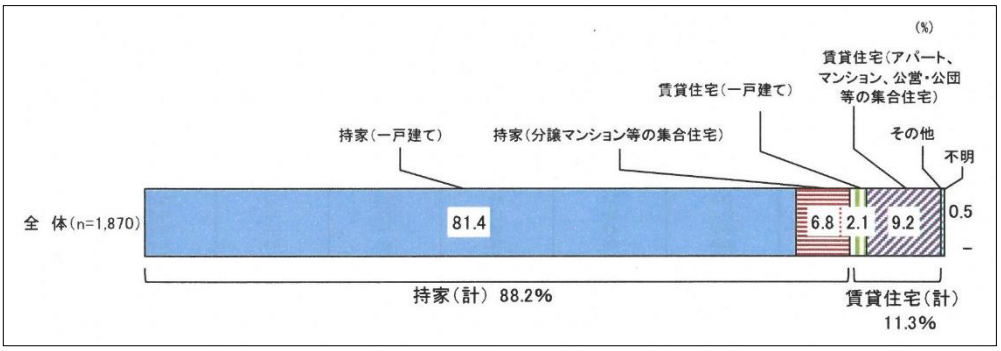
村建地所ＨＰ　　村建地所公式 LINE

入居率　94.44%
滞納率　0%
【2022 年３月末日現在】

高齢者と賃貸住宅

人口の多い団塊の世代が、2025 年頃に 75 歳以上の後期高齢者になることで生じる「2025 年問題」が取り上げられるようになり、かねてよりあった「高齢者が賃貸住宅を借りにくくなる」という問題が、改めて課題となっています。

内閣府による「高齢者の住宅と生活環境に関する調査」によると、現在の住まいの形態について、持ち家が 88.2%、賃貸住宅が 11.3%と持ち家率が高いため、身近に感じることはないかもしれません。しかし実際に弊社でも、高齢者のご夫婦が事実婚の状態であり、妻側の親族とは連絡が取れるのですが、夫側の親族と連絡が取れず、【夫が入院する場合はどうなるのか】さらには【夫が死亡した場合はどうなるのか】といった不安から入居をお断りしたケースがあります。見えづらいですが、確実に存在している問題です。



【家賃未納の不安】
家賃保証会社と契約する
【孤独死後、発見されないリスク】
見守りサービスに加入してもらい利用する
【残置物の処分】
国交省の「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を利用し、契約する

様々な対策が打ち出されていますが、「借り手が認知症になった際にどう対応するか」に関しては、今のところこれといった解決策がありません。

行政や貸主、不動産会社など官民それぞれが何を担うのか、整理していくことが必要です。

大河原町、柴田町、村田町では近年、賃貸物件の供給過多で空室が増えています。アットホームでの賃貸募集物件数は 4 月 1 日現在で 164 件。うち「高齢者相談」物件は 9 件です。

介護を受けたり、寝たきりになったりせずに日常生活を送ることができる「健康寿命」が延びています。働き続ける元気な高齢者が増えていく中、空室を利用して低所得層の住居を確保するセーフティネット住宅も大切ですが、一般の賃貸住宅を借りやすくしていくことが今後求められます。

弁護士のちょっと気になるコト

天野　智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

先日大きな地震がありました。皆様のなかにも、所有されている建物や家財に被害が生じた方もいらっしゃると思います。

このような場合に備えて地震保険に加入されている方も多くいらっしゃるかと思いますが、地震保険は被保険者である皆様の「損害」を補償するための保険です。そのため、特に家財の補償を受けるに際し、実際に壊れたもの＝「損害」が確認できなければ保険金が支払われない場合があるので、まずは現場の状況を写真で撮って保存しておいてください。また、壊れたものでも捨てずにとっておく、どうしても捨てなければならない場合には捨ててしまう前に詳細を写真で撮影するといった証拠保全という視点を大切にしてください。

ちなみに、家財は地震保険の約款上生活用動産などと呼称されることもあるのですが、補償される範囲について、貴金属や美術品は上限額が定められていることが多いです。高価なものは一般の地震保険では補償対象外となってしまうこともあるので、保管方法も含めて留意してください。

また、あくまで生活用の動産を補償するものですので、商品や営業用の什器備品は対象外となることが通常です。営業用財産については、事業活動用の財産を補償するための保険が販売されております。少し落ち着いたら、保険の見直しを代理店に相談してみるとよいかもしれません。

大河原町に寄付をしました

大河原町の学校教育向上に役立てていただくための寄付をしました。将来の担う子どもたちの背中を少しでも押すことができることを願い、今後も寄付を続けてまいります。

御祈祷しました

弊社で分譲した柴田町槻木の分譲地にて、ご祈祷をしていただきました。（現在は全４区画契約済みです）

その際に神主さんとお話ししたのですが、近年神棚じまいが増えているとのことでした。やはり空き家は増えているようです。

秋頃には素敵なお家が４軒建築されるので、弊社も楽しみです。

現在、賃貸オーナーさんとその息子さんから依頼を受け、家族信託契約を進めています。契約がまとまりましたら、ご紹介いたします。

今年も「おおがわら桜まつり」は中止ですが、４月９・10日、16・17日の土日は交通規制が行われます。弊社の前は**規制の対象ではありませんが**、周辺の道路が規制されます。弊社にお越しの際はご注意ください。

編集後記

３月16日の賃貸物件の地震被害が、入居者から公式ラインで届きます。都合のつく時間に送れますし、届いた画像から「〇〇な状況ですか？」「いえ、△△です」と確認できるため、詳細がつかみやすく、とても便利なツールです。ぜひご登録お願いします！