



TOPICS

家族で考える 賃貸経営

もしもの対策「認知症の場合」

高齢化に伴い、認知症患者の数は急増しており、その数は600万人以上といわれています。それだけに「もし、自分や家族が認知症になった場合に備え対処法を考えておくことも大切ですね。賃貸経営をされる皆さんの「もしもの対策を考えてみましょう。」

◆認知症発症で、できなくなること

賃貸経営の当事者が認知症になつた場合、対策をしないと、配偶者や子供であっても当事者に代わつてできないことが多くあります。「お金を引き出すことができない」「介護費用が必要でも自宅の売却や貸し出しができない」などや、「収益・賃貸物件の管理ができない」などのリスクも生じます。認知症や精神上的の障がい等により意思能力が不十分な人に対して適用される保護制度に「法定後見制度」があります。

しかし同制度は、

- ① 後見人は家庭裁判所が決める。
 - ② 成年後見人が財産を管理するため柔軟な財産管理ができない。
 - ③ 特別な理由がない限り、途中で止められない、などの短所があります。例えば、リフォーム費用のため他の不動産を売却したくても、現実的には難しくなるのです。
- そこで、認知症の備えとして3つの契約をピックアップしました。



◆3つの契約をピックアップ

1. 財産管理契約

認知症のほか、病気や事故などで身体が動かなくなり自分で財産を管理できなくなったときなどに、家族や親戚など信頼できる人に管理を任せるといふ契約です。高齢により、足腰が弱つた、入院・療養中により外出がままならないといった状態でも適用されます。

契約の長所としては、

- ① 預金引出しの都度、委任状を書いてもらう必要がない。
- ② 委任者が受任者の行為を直接、監督することができる。
- ③ 契約を公正証書で行う必要がない、などです。

2. 家族信託契約

家族による財産管理の一つの手法です。所有権を「財産権(財産から利益を受ける権利)」と「財産を管理運用処分できる権利」とに分けて、後者だけを子どもに渡すことができる契約です。

長所としては

- ① 受託者が金銭・不動産を運用・管理し、必要な時に金銭を支出できる。
- ② 判断能力低下の前に信託契約をすれば、受託者は管理を続けることができる。
- ③ 賃貸不動産の購入・売却ができる、など。

所有者である親が認知症などで自分で財産を管理できなくなつてしまつたとしても、子どもが親のために信託された財産の管理、運用、処分をすることができるようになります。

3. 任意後見契約

ひとりで決められるうちに、認知症や障がいの場合に備えて、あらかじめ本人自らが選んだ人(任意後見人)に、代わりにしてもらいたいことを契約(任意後見契約)で決めておく制度です。

長所としては、

- ① 本人自らが選んだ人が後見人になれる。
- ② 報酬額を任意で決められる、などがあります。

また、任意後見契約は、公証人の作成する公正証書によって結ぶものとされています。

◆各契約の内容を精査して 対策の準備を

各契約には一長一短があります。大切なのは事前に家族の方々と将来についての備えを共に考えることだと思えます。詳しくは法律事務所、司法書士事務所等にご相談下さい。

	財産管理契約	家族信託契約	任意後見契約
費用(目安)	①契約書作成費用10万円～	①契約書作成費用30万円～ ②信託財産が不動産であれば登録免許税がかかる。	①契約書作成費用10万円～ ②公証人認証費用2～3万円 ※別途、後見監督人費用
期間	契約締結から、本人の判断能力が低下するまでの間。	任意の期間を定められる。(判断能力が低下しても継続)	本人の判断能力が低下してから死亡まで。
長所	①当事者の契約のみでできるため費用が安く手軽。	①受託者単独の判断で財産管理できる。 ②資産運用・不動産売却や家族のための財産支出も可能。	①判断能力が低下した際の後見人を自分で選べる。
短所	①社会的信用が低く、実務上できることの範囲が狭い。 ②認知症対策にはならない。	①他よりも初期費用がかかる。 ②預けた財産は、本人もかつてには処分できない。	①財産管理について制限が多く、資産運用ができない。 ②後見監督人の報酬が定期的にかかる。

引用・参考:東京賃貸住宅新聞 ほか



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アバマンショップ 音更店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理

商業施設・ホテル複合ビルが来春開業予定。
投資先としてますます注目される北広島

◆北広島駅西口周辺で始まった、
官民共同の新たな街づくり

昨年3月に北海道日本ハムファイターズの新球場「エスコンフィールドHOKKAIDO」が誕生して大きな話題となった北広島市。新球場の玄関口となるのが、JR北広島駅。この北広島駅西口周辺で現在、不動産会社日本エスコンと北広島市による「駅西口周辺エリア活性化事業」が推し進められています。

プロジェクト第1弾として市有地A地区で建設されているのが、ホテルを含む商業施設「トナリエ北広島」。トナリエは日本エスコンが全国で展開する商業施設で、北海道での出店は初。開業は2025年春を予定しています。



再開発プロジェクトの完成イメージ図。2025年に商業施設&ホテルを有する複合施設、翌年には分譲マンションが登場する予定

1階は地元で採れる野菜等を販売するマルシェや食物販、生活便利施設、2階は食の社交場「キタヒロ・フードホール横丁」、3階は美容サロンやクリニック等、4階から14階は158室のホテルとなる予定。

このほか、駅前広場における歩行者空間の整備や、公園空間の整備なども併せて行われる計画です。また、北広島駅から商業施設を紹介しながら分譲住宅も建設中です。

さらに、プロジェクト第2弾として、この「トナリエ北広島」の西側にある市有地Bに分譲マンション「レジエイド北海道北広島」が登場することも決まっています。

地上14階建て、197世帯。敷地面積は5,514.04㎡、建築面積は4,374.40㎡、間取りは1LDK〜4LDK、専有面積は45.20㎡〜152.71㎡。今年6月に着工し、2026年9月竣工、10月の引き渡しとなる見込み。1階には認可保育園が入る予定



駅西口周辺エリア活性化計画 資料：北広島市 駅西口周辺エリア活性化計画

所在地	面積
A 駅前広場 北広島市栄町1丁目52番	11,509.58㎡
B 北広島市栄町2丁目1番	5,514.00㎡
C 北広島市北通町1丁目5番2	3,395.02㎡
D 北広島市北通町1丁目1番2、55番1	3,396.00㎡

引用：健美家HP
https://www.kebijya.com/



「レジエイド北海道北広島」完成イメージ図

◀市有地A～Dの概要。
市有地Aには2025年春、
商業施設「トナリエ北広島」
が誕生する

定のほか、マンション購入者には特典として「エスコンフィールドHOKKAIDO」への入場券3年分も進呈されるとか。

◆不動産投資として注目したい
北広島市

北広島市の人口は、平成19年（2007年）の6万1,199人をピークに減少を続けていきましたが、「エスコンフィールドHOKKAIDO」建設が決定した後からは増加の傾向が見られるといえます。

今後、市有地B・Cで分譲住宅の建設が計画されているほか、2028年度をめどに当別町にある北海道医療大学がFビレッジへのキャンパス移転・病院新設を検討していることもあり、この傾向は続きそう。

引き続き拡大が期待される北広島市。不動産投資先としても注目したい街のひとつですね。

店舗紹介
アパマンショップ
帯広西店

帯広市西18条南3丁目26番1
0155-66-4466

2013年8月に商業施設が集積する白樺通りに開業しました。社屋には「ハウズドウ白樺通」も同居しており、ドットコムグループの西の拠点として業務を展開しています。

上でフランチャイズ個人グランプリ、全国一に輝いた同店長の言葉に力がこもっていました。

「スタッフのチームワークを高めることを心掛けています」と話すのは尾上店長。「気持ちよく働ける環境づくりが、『良い接客』につながる。お客様の満足度を高めることに結び付くと確信しています」とキツパリ。お客様の要望は多様で、最近では入居までの時間が短いお客様も多いとのこと。「時間が無い、急な案件にも全力でベストを尽くすことを店舗の信条にしています」。売買の担当時（ハウズドウ帯広）には売買仲介



写真右から、店舗を陰で支え社内の信頼も厚い坂井香織。落ち着いた接客が評判で若手のホープの杉山恭一。左は尾上謙取締役店長。この3人が皆様のご来店、ご相談をお待ちしています。

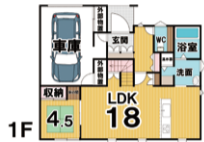
不動産情報

中古住宅

- POINT① 綺麗でお洒落な物件☆
- POINT② 食洗機付きで家事も楽々☆



河東郡音更町木野大通東17丁目2-66
 土地面積: 262.85㎡
 延床面積: 150.29㎡
 宅地: 2007年(平成19年)2月築
 しらかば【十勝勤医協柳町医院前】駅徒歩4分
 柳町小学校/共栄中学校



価格 2,580万円

中古住宅

- POINT① リビングが21帖ありゆったりくつろげます☆
- POINT② 小中学校1Km圏内で子育て世帯に◎☆



河東郡音更町雄飛が丘中区1-83
 土地面積: 316.62㎡
 延床面積: 122.55㎡
 宅地: 1994年(平成6年)1月築
 拓殖バス「雄飛が丘会館前」駅徒歩1分
 音更小学校/音更中学校



価格 2,050万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

音更町

利回り 12.0%

戸数: 4戸
 築年数: 23年
 構造: 木造
 土地面積: 121.5坪



▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

ドットコム健康トピックス

“ウォーキング”正しい歩き方のコツは5つ! 意識すべきポイントをチェック

新緑が爽やかな季節を迎えました。外にでて体を動かし健康の維持に努めましょう!ウォーキングは身近な健康習慣。特別な道具や場所を必要とせず、誰でもすぐ始められるエクササイズです。正しい歩き方をチェックして、ウォーキングの効果を最大限に引き出すための歩き方のコツをご紹介します。

正しい歩き方のコツ ① 足の着地方法

正しい足の着地方法は、ウォーキングの基礎となります。かかとからつま先へと体重を移す滑らかな動きを心がけましょう。足を地面につけるときはまずかかと、次に足裏全体で接地し、最後につま先という順に体重を移動させます。つま先でしっかり地面を踏み込んで、指の付け根で蹴って前進し、膝を伸ばして自然にかかとから着地しましょう。着地の衝撃をうまく吸収し、効率的に前進する力を得ることが出来ます。



正しい歩き方のコツ ② つま先の向き

ウォーキング時のつま先の向きも大切です。つま先を正面に向けて歩かないと、膝や股関節、腰などに負担がかかります。視線を前に向け、つま先もまっすぐ正面に向けようように心がけましょう。それにより、自然と大きな歩幅と力強い歩行が可能になります。

正しい歩き方のコツ ③ 手の振り方

手の振り方も重要です。腕を90度に曲げ、肘から手首にかけてリラックスさせた状態で自然に振ると良いでしょう。腕を振ることで上半身と下半身のバランスを保ち、よりスムーズな歩行が可能になります。

①かかとから接地



②足裏全体で接地



③指の付け根で蹴る



正しい歩き方のコツ ④ リズムを保つ

ウォーキングには一定のリズムが必要です。速すぎても遅すぎても効果が半減してしまいます。自分自身が快適に感じるペースを見つけ、それを保つことが大切です。例えば音楽を聴きながら歩けば、リズムを保ちやすくなります。

正しい歩き方のコツ ⑤ 姿勢の維持

最後のコツは、適切な姿勢を維持することです。背筋を伸ばし、肩をリラックスさせ、首は自然に伸ばすようにしましょう。見上げたり、下を向いたりすると姿勢が崩れ、効率的なウォーキングができません。目線は地平線を見る程度に保つのがコツ。さらに胸を張ることで深呼吸がしやすくなり、ウォーキング中に酸素を取り込みやすくなります。

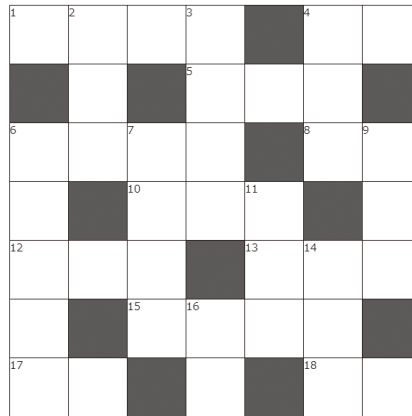
◆正しい歩き方のメリット

正しい歩き方を続けることで、健康的な体を維持するだけでなく、日々の生活をより快適に過ごすことが可能となります。適切な姿勢で歩くことで全身の筋肉がバランスよく使われるようになり、筋力が均等につきまします。また、深い呼吸もできるため、ストレス解消にもつながります。

健康維持のための素晴らしいエクササイズ“ウォーキング”。その効果を最大限に引き出すためには、正しい歩き方が必要不可欠です。あなたのウォーキングがより効果的なものになることを願っています。

タテのカギ

2	金銭を貸した報酬として、一定の割合で定期的に受け取る金銭。利子。
3	英語で一週間のこと。
4	楽しくて心地よいこと。
6	次の四字熟語を完成させて下さい。「着眼〇〇〇〇〇」(漢検3級レベル)
7	「刹那」(次の熟語の類義語。漢検2級レベル)
9	脳の左半分。言語・文字などの情報処理を行っていると考えられる。
11	次の苗字を何と読むか。「海老瀬」特に多い都道府県(京都)
14	学生時代から「懇意」にしている。(漢検準2級レベル)
16	毎朝「釣り」に出かける。(漢検準2級レベル)



5月第2日曜日(12日)は母の日。忘れずに感謝のしるしを贈りましょうね。今回は私からの出題です。ちょっと難しいかな?



株式会社 貸貸管理 大塚 彩那

頭の体操 クロスワード



▲解答
引用:クロスワードJP

ヨコのカギ

※漢字は読み方などを答えて下さいね。

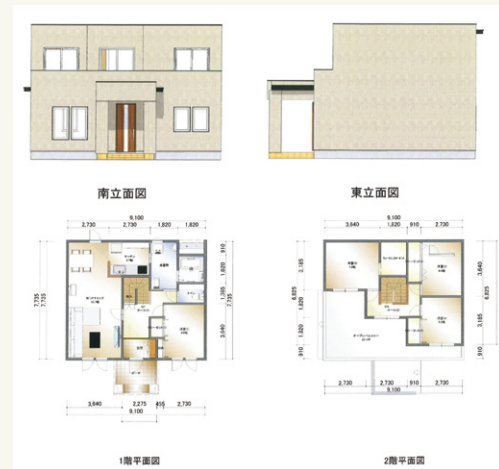
1	本説から多くの「亜流」が生まれた。(漢検準2級レベル)
4	次の苗字を何と読むか。「由良」特に多い都道府県(京都、兵庫、大阪)
5	南アメリカのペルー、ボリビア、エクアドルを中心にケチュア族がつくった「〇〇〇帝国」。
6	客を乗せて運ぶ自動車。距離や時間に応じたお金を取る。
8	次の苗字を何と読むか。「井佐」特に多い都道府県(新潟、東京、埼玉)

10	ゆく先。ゆくて。「〇〇〇不明」
12	次の熟語の類義語。「根底」(漢検3級レベル)
13	相手に見つからないように人の後をつけていくこと。
15	手引書通りに「実践」することは難しい。(漢検準2級レベル)
17	墨のような色。
18	地下深く穴をほって地下水をくみ上げられるようにしたもの。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **帯広市柏林台の売地情報** 2024年4月15日

柏林台の6区画分譲中の土地。まだ、広告などの宣伝活動はしていませんが、4区画が契約となってしまいました。白樺通りにすぐ出られて、大きなショッピングモールも徒歩圏内です。非常にいい土地だなあと見ておりました。買い付けの状況を見ると、その通りで、早い時期に完売になるのでは?ちなみに、ここの土地、建築条件付に

なります。興味のある方はお問合せ下さい。次回のチラシ広告から掲載し、建売で販売していく予定です。建売住宅の販売価格は2,950 ~ 3,150万円位の予定です。この規模の建物をこの土地でこの価格で所有することができます。建築前であれば、間取りの変更はOKです!



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 5-めん酒屋 5-めん
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円 割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限24年5月31日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833
	有限会社帯広ドットコム			株式会社福井不動産ドットコム		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	ハウストゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	株式会社貸貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005			