

ごあいさつ

秋も深まり空気は澄み、夜空には月のシルエットもくっきりと映える季節となりました。また、食卓には実り豊かな穀物、果実などが並び、「ダイエット」という言葉は食卓の下に隠しておきたくなります。しかし、この食材の豊かさを享受できる一方、悩みもちらほら出てきています。すなわち、ここ1, 2年の間、随所にみられる食品価格の高騰です。何も食品だけに限ったものではありません。エネルギー価格なども高騰を続けており、家計は火の車です。諸物価高騰の原因にはロシアによるウクライナ侵攻がありますが、欧米との為替(円安)の影響も大きな要因でしょう。また、コロナや異常気象の影響もあります。



地球上を見渡すと、パキスタンでは雪解け水による大洪水、欧米や中国での雨不足、高温での干ばつや森林火災など、両極端の自然災害が人々を苦しめています。パキスタンの洪水では国土の三分の一の面積が被害に遭ったという驚きの報告がなされています。また、中国揚子江流域では少雨で水力発電が出来ず、電気の供給制限という措置が実施され、その地域に生産拠点を持つ企業にも大きな影響が出たのです。ヨーロッパの河川では川の水位が下がり水運への影響が出ました。物理的に不可能なことは承知ですが、もし洪水エリアの水を干ばつエリアに回し、バランスを取ればどんなにかいいのと思うばかりです。

わが国でも自然災害は多く、地震、水害、台風と被害が続いております。直近でも今年の9月5日から7日にかけて超大型の台風が東シナ海から日本海を通り抜けました。近年、自然災害が増え、規模も大きくなっているのには、少なからず地球温暖化の影響があるように思います。多くの国々では温暖化対策が考えられています。必要なことはいろんな分野での「脱炭素化」です。不動産・建築業でもソーラー発電、断熱材、省エネ家電の付帯などさらなる省エネ住宅の普及が求められています。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

認知症に備えた事前準備していますか？

日本の個人の金融資産の多くは高齢者が保有しています。今や、団塊の世代が後期高齢者となり、さらなる高齢化が進行しています。高齢化に伴う認知症の有病率も高まり、今後、認知症患者の保有する金融資産は膨らんでいくものと心配されています。2018年に第一生命経済研究所が「認知症患者の金融資産 200兆円の未来」というレポートを発表しました。

レポートによると関連データをもとに試算した結果、認知症患者の保有する金融資産は1995年度末時点で49兆円、2005年度末時点では101兆円、2017年度では143兆円と試算され、将来2030年度には215兆円に達する見込みだそうです。わが国の個人の金融資産は約2,000兆円といわれているので、2030年度には10.4%と1割が認知症患者の金融資産ということになります。

認知症患者の金融資産は家族といえども勝手に出金したり、預け替えることはできません。認知症患者の金融資産の増加によって、懸念されるのは金融資産が様々な意味で動かなくなり、生きた経済活動に回らなくなることだと言われています。金融資産が高齢者自身の個人消費に回りにくくなるだけでなく、有価証券に投資されている金融資産が塩漬けになる懸念もあります。

そこで、今回は認知症に備えた事前準備としてどのような方法があるのかについてご紹介したいと思います。

任意代理

任意代理とは、本人が代理人に代理権を与えることで、代理人が金融機関と取引を行うものです。本人は委任契約を結ぶことにより、代理人となる人に代理権を付与します。通常、代理権を証する委任状を作成します。この委任状は一回限りのものとして作成されることも多いですが、継続的なものとして作成することもできます。民法は代理権の終了事由を、本人の死亡、代理人の死亡、破産開始、後見開始としており、本人の判断能力がなくなったことは代理権の終了事由とはされていません。しかし、本人が判断能力を失ったとき以降は、代理人が行う取引が本人の意思の範囲内のものかどうかを確認する手段がないため、金融機関によっては代理を認めないところもあるので、事前に取引のある金融機関に確認しておくことが大切です。

成年後見制度

認知症などで判断能力を欠く人を支援する法的な制度として「成年後見制度」があります。成年後見制度には「法定後見制度」と「任意後見制度」の2つがあります。

- (1) 法定後見制度 法定後見制度は、本人や家族が家庭裁判所に申し立てを行い、家庭裁判所に弁護士や司法書士などの専門家を法定後見人に選任してもらう制度です。
必ずしも本人や家族の希望する人が後見人に選任されるわけではありません。また、支出については家庭裁判所の許可をとる必要があり、その支出が本当に本人のためになるのかがチェックされ、相続対策のための生前贈与や財産整理・処分等はみとめられていません。専門家が後見人に選任された場合、月々の報酬が発生する場合があります。
- (2) 任意後見制度 任意後見制度は任意後見契約に関する法律に基づく契約で、本人の意思能力が不十分となったときに、任意後見人が本人を代理することができるという制度です。
この契約は、公正証書の作成により行う必要があります。任意後見契約を締結すると、公証役場から法務局に登記の嘱託がされ、任意後見の登記が行われます。
本人が認知症になるなど精神上の障がいにより判断能力が不十分になったときは、本人や家族などの請求に基づき、家庭裁判所で任意後見監督人（任意後見人を監督する人）が選任されます。任意後見監督人が選任された時から任意後見契約は効力を持ちます。

民事信託

民事信託とは、契約により本人が家族などの第三者に財産を移転(名義変更)して、移転を受けた第三者が本人のために財産を管理・処分する義務を負うものです。一般的に受託者を家族にすることが多いので「家族信託」とも呼ばれます。

信託契約は必ずしも公正証書で作成する必要はありませんが、トラブルを避けるために公正証書で作成するのが一般的です。

< 民事信託に関する用語の解説 >

財産を持っている人を「委託者」、管理を任せる財産を「信託財産」、信託財産を任された人を「受託者」、信託財産から生じる収益を受ける人を「受益者」と呼びます。

贈与税の課税を避けるために、一般的に本人が「委託者」兼「受益者」となる信託契約が結ばれます。

信託できる財産は現金や預貯金のほか有価証券、不動産(土地・建物)などです。借入金などマイナスの財産は信託することができません。預貯金を信託する場合、受託者は「委託者 A 受託者 B 信託口」という名義にした口座を作り、受託者個人の口座と区分して管理されます。

このように民事信託は実際取引を行う受託者名義で取引を行うため、委託者が認知症になっても利用することができます。また、任意後見のように任意後見監督人を必ず選任しなければいけないということもないため手間やコストがかからないというメリットがありますが、受託者が本当に本人のために預金を使うかどうかの保証がないというデメリットもあるため、本当に信頼のおける人を受託者にするか、信託監督人を置いて受託者の監督をしてもらうことで、リスクを回避します。なお、今のところ全ての金融機関で信託口口座を作れるわけではありません。預貯金の民事信託ができない金融機関もあるので確認が必要です。

まとめ

以上が「任意代理」「成年後見制度」「民事信託」の概要です。それぞれの制度の仕組みやメリット・デメリットをよく理解した上で利用することが重要です。

認知症に備えての事前準備は、自分が判断能力を失った場合に備えるための大事なことです。しかしながら、ご本人は準備に踏み切れないというのが実情のようです。

実行にあたってはご家族や専門家と十分打ち合わせてから進めて下さい。

詳しい内容については、弁護士や司法書士などの専門家や法務局にお尋ねください。

一般的なことでしたら弊社にお問い合わせいただいても構いません。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600



お荷物とバイク、どちらも収納可能な新しいタイプの物件となっております。
バイクは複数台らくらく保管可能となっております。



料金	タイプ	幅 / 奥行 / 高さ (cm)	料金
	15.90m ² (約 9.6 帖) ~	308×517×200 ~	38,500 円~

選ばれる理由	POINT 1	POINT 2	POINT 3
	<p>■ 十分な強度で安心の屋外倉庫。</p> <p>運送用の頑丈なコンテナを間仕切って倉庫にしています。</p>	<p>■ そばにあるから便利。</p> <p>お住いの近くや通勤等の通り道。ついでの時に利用できるので便利です。</p>	<p>■ 出し入れがラク！</p> <p>コンテナ前まで車の乗り入れができるため、お荷物の出し入れがとてもスムーズです。</p>


現地内覧できます。(事前予約要)

所在地：福岡市東区香椎 5 丁目 2235 番 1

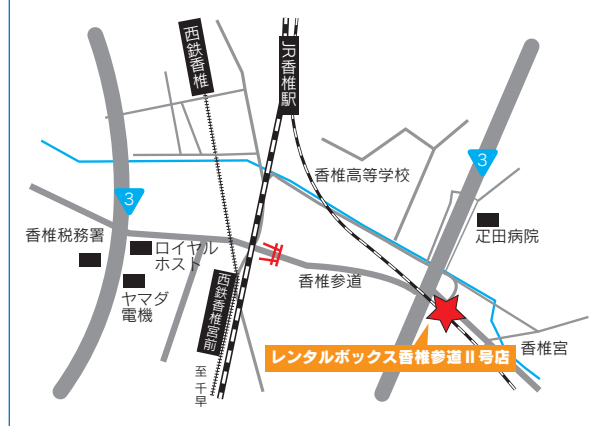
ホームページから空き状況や初期費用の計算も可能です。ぜひ一度下記QRコードからご覧ください！内覧のご希望やお問合せはお気軽にご連絡下さい。

QRコードからご覧ください!

092-715-0003



人につくす、街につくす。 レンタル事業部
セイワ地研 福岡市中央区大名2-8-17



事務所／店舗の賃貸市場について

コロナ禍も3年目になりますが、事務所／店舗の営業部門は忙しい日々を送っています。そこで日々の活動で感じることも含めて、最近の動向をご紹介します。

まず商業地区の路面店舗ははっきりと2極化が見られます。繁華街など人通りが多いエリアでも、テナントを探しているお客様の希望賃料と面積が合わなければ契約に至りません。これはコロナをきっかけに空室になった天神西通りエリアの物件に多く見られます。今まで出店を希望していた業種、業態の需要が減少したことと関係していますが、今後は外国人観光客の受入れ増加に伴い、再び活気が出てくることを期待しています。



次に飲食店舗です。大人数での会食などが少なくなり、大きい面積の店舗は苦戦しています。いっぽう、感染対策やテイクアウトといった現在のニーズに合った対応が求められています。比較的小規模な面積の店舗への希望は多く、新しく飲食店を出店したいというお客様も増えてきています。ただし、今後は原材料費や人件費の高騰など今までとは違ったリスクも考えられ、注意が必要です。美容系などのサービス店舗は順調です。繁華街、ビジネス街での出店が多い業種ですが、住宅街のそばなど生活エリアに近い場所での希望も増えてきています。

事務所に関しましては、天神ビッグバン、博多コネクティッドなどにより新しくビルが誕生し、拠点集約での開設などの動きが見られますが、弊社が管理しているビルでは、こういった動きに対する解約などはあまり見られません。ただし、コロナ前までは貸主有利な賃貸市場でしたが、現在は借主側からの賃料交渉や賃貸条件への柔軟な対応を求められることが多くなり、市況が変化しています。

工場、倉庫付事務所等は活況です。弊社とお取引がある倉庫付事務所の管理会社の話ですが、手ごろな賃料で、駐車場が十分とれる物件は需要が旺盛です。

福岡市は他都市と比較しても人口増加などの恩恵を受けており、弊社への物件の問合せも九州他県や関東、関西から多くあります。今後もそういったお客様やオーナー様へ喜んでいただけるよう努力してまいります。





10月の祝日・スポーツの日

スポーツの日は、10月の第2月曜日と定められている国民の祝日です。
2020年と2021年は、東京オリンピック・パラリンピックの開催及び延期に伴い、特別措置として次のように日付が変更となりました。

2020年7月24日（金）

2021年7月23日（金）

例外的な日付の変更が2年続きましたが、本来のスポーツの日がいつであるか正しく理解しておきましょう。

○ スポーツの日の意味

スポーツの日には「スポーツを楽しみ、他者を尊重する精神を培うとともに、健康で活力ある社会の実現を願う」といった意味が込められています。

従来の体育の日は「スポーツに楽しみ、健康な心身をつちかう」という趣旨でした。

それぞれの意味 / 趣旨を比較すると、スポーツの日では「他者を尊重する精神を培う」といった文言が追加されています。

○ 現在のスポーツの日になるまでの経緯

現在のスポーツの日になるまでには、大きく3つの過程がありました。

1966年：体育の日が祝日として制定された当初は10月10日が体育の日として定められていました。この日付になったのは1964年（昭和39年）に開催された東京オリンピックの開会式が10月10日だったからです。

2000年：1966年に制定された体育の日は、2000年に10月10日から10月第2月曜日へ日付が変わっています。日付が変更となったのは、1998年に制定された「国民の祝日に関する法律の一部を改正する法律」が関係しています。

一般的に「ハッピーマンデー制度」の導入といわれるこの法改正では、国民の祝日の一部を固定日から特定週の月曜日に移動して3連休化しました。

体育の日のほかには、成人の日が1月15日から1月第2月曜日へと変更されました。また2003年には、海の日が7月20日から7月第3月曜へ、敬老の日が9月15日から9月第3月曜日へと変更になっています。

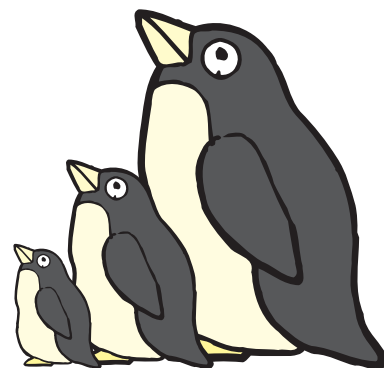
2020年：体育の日からスポーツの日へ名称が変更されました。10月の祝日として54年間親しまれてきた体育の日は、2020年にスポーツの日へと名称が変更されました。学校教育のイメージの強い「体育」から、世界的に認識されている「スポーツ」に変えたようです。

10月は過ごしやすい気候でもあり、運動をするにはうってつけの季節です。

健康維持のためにもスポーツの日をきっかけに日常生活に運動を取り入れてみてはいかがでしょうか。

夜の動植物園

先日、数年ぶりに福岡市動植物園に行きました。
『夜の動植物園』の開催日に行ったため夕方から入園しました。昼間あまり動かないヒョウやトラが動き回っていて、迫力がありました。また植物園もライトアップされ、フォトスポットがたくさんありました。芝生広場ではキッチンカーやマルシェがあり、ワークショップでは子どもたちが光る小物やアクセサリーを作り、そのまま園内で着けている子も多くいたので、辺りが暗くなってからはより綺麗に見えました。



植物園の反対側には新しいペンギンエリアがありライトアップされたペンギンを見れたようですが、植物園側で時間を使いすぎて気づけば閉園 20 分前。慌てて移動しましたが残念ながらペンギンエリアに近づくことも出来ず、遠くからペンギンのいない水槽（ライトアップはきれいでしたが…）だけみて動植物園を後にしました。

今回は混雑していたこともあり時間が足りず、園内全てを見て回ることが出来ませんでした。様々な催しがあり、またリニューアルされていてとても新鮮で楽しめました。次回は涼しい時期にゆっくり行きたいと思います。ペンギンエリアのライトアップは心残りなので来年リベンジしようと思っています。



「写真提供：福岡市」



★「博多イーストテラス」竣工、博多スターレーン跡地に

NTT 都市開発、大成建設

NTT 都市開発と大成建設が開発を進めてきた「博多イーストテラス」（福岡市博多区博多駅東一丁目、旧博多スターレーン跡地）が22年8月5日に竣工した。敷地面積約4,900㎡、延床面積約29,300㎡、地上10階。用途は事務所、店舗、駐車場。オフィスワーカーの働き方や場所を自由に選択できる多彩なワークスペースを設けるほか、緑あふれる広場をビルの南北に配置。1階にはタッチダウンスペースやカフェ、屋上にはテナント専用の多目的スペースを備える。カフェでは各種イベントを定期開催し、新たなコミュニティやイノベーション創出への貢献を目指す。また、スマートフォンやデジタルサイネージを利用してビル内施設の混雑状況の可視化を図る。福岡市博多駅周辺で進める再開発事業「博多コネクティッド」規制緩和措置の第1号。

★地震に備えチェックすべき物件情報の第1位は「ハザードマップ」 アットホーム

アットホーム（東京都大田区）は賃貸住宅探しの顧客と対応している不動産会社を対象に「地震に備えるためにチェックすべき物件情報ランキング」に関するアンケート調査を行った。それによると、チェックすべき物件情報のトップにあげられたのが「ハザードマップ（災害予測範囲・避難所など）」で、86%と関心が高かった。第2位が「築年数」、第3位が「物件構造（RC造、SRC造、木造など）」となった。意見として「住む建物の立地と避難場所」、「勤務先や登下校のルートや近くの避難場所」などのチェックが重要とされた。

★福岡・天神で地下通路開通

西鉄、福岡地所、三菱地所

「天神ビッグバン」で開発が進む福岡市中央区天神エリアだが、今年8月末に「因幡町通り地下通路」（福岡市中央区天神）を開通させた。この地下通路は、天神一丁目交差点から福岡市役所西交差点へとつながる因幡町通りの地下に整備されたもの。地下鉄天神駅や福岡市役所市庁舎地下通路をはじめ天神ビジネスセンターにも接続する。再開発事業者である西日本鉄道、福岡地所、三菱地所は、今後は通路に隣接するビルの開発にあわせて各ビルとも接続している。通路は幅約6メートル、延長約140メートルで、天井には不燃木ルーバーを用い利用者に温もりのある地下空間を創出する。周辺施設ともバリアフリー動線をつなぐなど、快適な地下の歩行者ネットワークに取り組む。

★都内の新築戸建て、2025年4月から太陽光設置義務化へ

東京都

東京都は2025年4月から、都内で新築する戸建て住宅に太陽光パネル設置を義務化する方針を固めた。12月都議会に関連条例の改正案を提出する予定だ。事業所や工場など一定規模の新築物件に設置を義務付ける例はあるが、戸建て住宅を対象とするのは全国初となる。開始時期のほか、設置義務を負う住宅メーカーや工務店への支援方針が検討されている。都の制度プランでは、義務化の対象は住宅を購入する都民ではなく、住宅を販売する戸建て住宅メーカーで、都内で事業展開する戸建て事業者のうち、供給棟数の多い上位50社程度が対象になると想定している。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部・平島康廣