



たかし

- 今月の『トピックス』【編集】 1. 4 岡山貴紀
2. 3 岡山佳代子
1. 外国人の賃貸契約は？
 2. 最新防犯システム！
 3. 介護現場のハラスメント！
 4. 屋上の防水工事！
 5. 今月のリフォーム事情！

熱中症に気を付けて！

毎日、本当に蒸し暑い。薬剤師さんが話していましたが、エアコンは出来るだけ付けっぱなしにしておくのが良いそうです。水分補給とエアコン活用は命の源です。太陽の直射日光も帽子をかぶるなど対策しましょう！

1. 賃貸物件の選び方！岡山 貴紀

7月になりました。すでになかなか暑い日が増え、熱中症の心配をされている方も多いことでしょう。最近、暑くなる時期が年々早まっているような気がしますが、自然には逆らわず、自分にできる対策をしながら暑い夏を乗り切りたいところです。

さて、近頃はさいたま市西区エリアでも外国人をよく見かけるようになってきましたね。新型コロナウイルス感染症が、2023年5月8日をもって感染症法上の位置付けを「5類感染症（定点把握）」に移行され、いわゆる“水際対策”が終了しました。



ひまわりの花言葉は「憧れ」「あなただけをみつめる」

それまで訪日外国人旅行客に求めていた「72時間以下の陰性またはワクチン3回接種のいずれかを証明する書類の提示」が不要となったことで、観光で日本を訪れる外国人が増えているのは間違いないと思います。しかしそれとは別に、賃貸の部屋探しをしている、つまり定住目的の外国人も増えてきているという印象です。

当社にも外国人のお客さんが時々来られるのですが、正直なところ対応に困っています。私個人としては、日本で働く外国人に対してとても好印象を持っていますし、尊敬しています。外国へ行って働き定住するなんて、よほどの努力がないとできないことだと思います。

逆の立場で考えた時、私なんかよりもよっぽど真面目で努力家で頭もいいんだろうなと思います。しかし、外国人相手に賃貸契約の仲介をするには、お客さんどうこうよりも私の方がネックになっているのが現状です。

法人向け賃貸サービス「マイナビBiz」の記事によると、外国人の賃貸物件契約でもっとも高いハードルとなるのが、日本語での意思疎通がしにくい点だそうです。多くの不動産店舗では、日本語以外でコミュニケーションが取れるスタッフを常駐させていません。

そのため、外国人とのコミュニケーションではそれぞれの母語や英語などでの基本

お勧め物件情報！



お洒落な外観
駅近の南向き
2LDKマンション

スーパー
徒歩5分

プチメゾン指扇
賃 料 60000円
共益費 3000円
間取り 2LDK
住 所 西区指扇2668-4
交 通 指扇駅 徒歩3分
敷金 なし・礼金 なし
構造 鉄骨3階建1階部分
【設備】追焚き・エアコン
下駄箱・独立洗面所
角部屋・南向き・駅近・
商店街近く買い物便利

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



的な賃貸物件の説明が難しい現状があります。また、外国人は文化の違いや住居に対する考え方などから、トラブルのリスクが高いと思われ賃貸契約に苦戦するケースもあります。

過去ニュースにもなったトラブルの中には、友人を集めて開かれるパーティーの騒音問題から訴訟に繋がったり、不法滞在者を同居させていたりなどの例もあります。これらのトラブルの例などの印象で、不動産業者や物件オーナーとしては抵抗感を持つこともあるかもしれません。

さらに、外国人との賃貸契約は、非常時や帰国時の対応が難しいこともハードルとして存在します。日本国内での災害や自国の家族の事情などで緊急帰国する外国人は、契約解除プロセスを踏まずに帰国してしまうケースも考えられます。また、帰国する時期によっては物件が長期間にわたって空き家となる場合は、その間の家賃支払いや防犯対策などの対応が難しい場合もあります。

以上のように、外国人に部屋を貸す場合には、仲介業者側の対応能力も問われることになるわけです。建物賃貸借契約書では、日本人でも理解が難しいような言い回し方や表現を用いられている箇所もたくさんありますし、それを契約前にきちんと理解してもらえる説明ができるか、入居後にトラブルがあった際にスムーズな対応ができるか、その対応力が備わっていない仲介業者では外国人を仲介するのは難しいですね。



過去に何度か外国人の方に入居して頂きましたが、何人の方でもトラブルが何回も発生しました。

結果的に入居者にもオーナーさんにも迷惑をかけることになってしまいます。こういった能力は一朝一夕で身に付くものではありませんので、そういった方がご来店された時には、対応できそうな業者さんを教えてそちらへ行ってもらうしかない、というのが現状です。

これから外国人定住者はさらに増えてくるでしょうし、仲介業者向けに外国人の対応を請け負うサービスも出てくるのではないかと思います。まだまだ課題は多いと感じますが、色々な方のお手伝いができるよう今後も精進していきたいと思います。

2. 最新防犯システム！

全国で窃盗・強盗事件が相次いでいることから、在宅中の防犯意識が高まっています。外出中を狙う空き巣は、ある意味安全と言えるでしょう。怖いのは、在宅中に侵入し、大切な人の命を奪う強盗です。

犯罪から家族を守る為、対策を考えなくてはなりません。夏休みで家族の在宅時間が増える前に、手軽に出来る防犯対策と最新の防犯テクノロジーを知り、不安な時代を生き抜くための知識を身につけましょう。

在宅時の防犯が注目されるようになったきっかけの一つに、世間を震撼させた「ルフィ事件」があります。ルフィ事件とは2022年から続く広域強盗事件の事で、ルフィと名乗る指示役がSNSで多額の報酬をエサに実行役を募集し、実行役が指定された住宅へ侵入。金品だけでなく、鉢合わせた人の命まで奪いました。

さいたま市西区でも、ルフィグループと思われる強盗犯が侵入したとニュースで報道されています。



安心の象徴である住まいが脅かされる事件として、今も不安な気持ちを抱えている人は多いでしょう。日常を守るためにも、防犯への意識を高めていかなければなりません。

手軽に出来る防犯対策として、「防犯ブザー」の所持があります。本来は外出時に使用するものですが、在宅中でも手の届くところに置いておけば十分に活用できます。

警視庁の情報サイト「住まいの防犯110番」によると、**侵入窃盗の発生場所として最も多いのは一戸建て住宅で、全体の33%を占めています。**窃盗被害に遭った一戸建て住宅の侵入経路の一位は窓です。**侵入手口で多かったのは窓の閉め忘れです。**窓の閉め忘れ防止の徹底は、立派な防犯対策と言えるでしょう。

防犯カメラは犯罪の抑止力になるだけでなく、いざという時の証拠として役立つため、一戸建てでも設置している家が増えています。また最近では、「Next-Dbox+S」という防犯カメラ機能付きインターホンを搭載した一戸建て住宅向け宅配ボックスも出ています。

在宅時の防犯への不安がつのる現代に必要なのは、なんといっても住民同士が声を掛け合う雰囲気作りです。犯罪者は、とにかく姿を見られることを好みません。住民同士がまわりの家族構成などを把握し、見知らぬ人への警戒心を強めるだけで犯罪者が侵入できなくなるようなまちづくりが自然と更生されます。



自治会への参加などできっかけを探し、まわりとコミュニケーションを取りましょう。**住民同士のコミュニケーションは、大切な人の命を守るために、いますぐ無料で出来る防犯対策です。**

3. 介護現場のハラスメント！

友人が介護現場で働いていますので、介護現場でのハラスメントの問題を時々聞きます。利用者・家族から職員へのハラスメントも問題になっています。

居宅・施設サービス双方において、事業所・施設の職員が利用者、家族等からハラスメントを受けているケースは少なくありません。介護職員のうち、これまでに利用者からハラスメントを受けた経験があると回答した職員の割合は、サービス種別ご

の平均職員の割合は、サービス種別ごとの平均で50%を超えています。

調査で回答した職員のうち、ハラスメントを受けたことによりけがや病気になった職員は1割から2割、**仕事を辞めたいと思ったことのある職員は2割から4割**となっています。

確立した定義はありませんが、厚生労働省が公開している「介護現場におけるハラスメント対策マニュアル」では以下のように定めています。

①**身体的暴力**… 身体的な力を使って危害を及ぼす行為。コップを投げる／蹴られる／唾を吐くなど

②**精神的暴力**… 個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたり、おとしめたりする行為。大声を発する／怒鳴る／特定の職員にいやがらせをする／「この程度できて当然」と理不尽なサービスを要求する など

③**セクシュアルハラスメント**… 意に添わない性的誘いかけ、好意的態度の要求等、性的ないやがらせ行為。必要もなく手や腕を触る／抱きしめる／入浴介助中、あからさまに性的な話をする など



ものを投げる



つばを吐く



体をたたく



大声で怒鳴る



理不尽な要求



体に触る



性的な話をする



長時間のクレーム



つきまとう

介護ヘルパーさんの仕事は大変なのに、これではどんどん辞めていきます

※次の項目はハラスメントではないとされています。

- ①認知症等の病気または障害の症状として現れた言動（BPSD等）
- ②利用料金の滞納
- ③苦情の申立て

★1 認知症がある、もしくは認知症の診断を受けていないが認知機能が低下している場合などは、BPSDである可能性を前提にしたケアが必要です。

★2 不払いの際の言動がハラスメントにあたることはあり得ますが、滞納自体は債務不履行として対応する必要があります。

介護現場におけるハラスメント対策の必要性

ハラスメントはいかなる場合でも認められるものではありません。この職業を選択し、日々業務に従事する職員を傷つける行為です。また、ハラスメントの中には、暴行罪、傷害罪、脅迫罪、強制わいせつ罪等の犯罪になりうる行為もあります。

しかし、介護現場でハラスメントを受けた職員や、ハラスメントによりけがや病気となった職員、仕事を辞めたいと思ったことのある職員は少なくない状況です。

事業者（事業主）は、労働契約法に定められる職員（労働者）に対する安全配慮義務等があることから、その責務として利用者・家族等からのハラスメントに対応する必要があります。

ハラスメントを行っている利用者・家族等の中には、著しい迷惑行為を行っていると認識していない人がいると考えられます。また、疾患、障害、生活困難などを抱えて

介護の仕事は見た目以上に厳しい内容ばかり



おり、心身が不安定な人もいることにも留意する必要があります。しかし、ハラスメントの発生の有無は、利用者等の性格・状態像によって左右されるものではなく、客観的に判断し、再発防止策を講じることが必要です。

ハラスメント対策は介護職員を守るだけでなく、利用者にとっても介護サービスの継続的で円滑な利用にも繋がる重要な対策です。

私たちは職員さんにお世話になりっぱなしですが、手を煩わせないようにしましょう。

いくら元気な高齢者と言っても、徐々にいろいろな機能が低下しています。それは日々落ちていくのです。家族にとっては昔の元気な姿を思い出しては「こんなはずではなかったのに」と考えてしまいます。

しかし、親の姿は将来の自分の姿です。面倒を見ながら、学びながら、自分の子供たちには迷惑を掛けたくないような生き方を今から考えましょう。

デイサービスや介護施設にお世話になるとしても、いつも感謝しながら自分たちに出来ることをしましょう。家族が出来ないからお願いしてお世話して頂いているという気持ちが大事だと思います。

4. 屋上の防水工事！

賃貸マンションも分譲マンションも、老朽化が進むといろいろな問題が起こってきます。

マンションの場合、建物は60年は持つと言われてきました。しかし、給排水管や配線等いろいろな場所に不具合が起こります。

マンションの屋上の防水工事が必要な理由は、雨漏りを予防するためです。建物を維持管理して行く為には、日ごろから予算を組んで積み立てておくことが重要です。

マンションの屋上は常に雨風にさらされており、劣化しやすい場所です。さらに、マンションの屋上は「陸屋根タイプ」という平らな屋根になっています。陸屋根タイプは雨水が溜まりやすく、特に防水効果が低下している屋上では水分が浸透しやすくなります。

そのため、マンションの屋上は定期的に防水工事を施工して、雨漏りを防がなければいけません。マンションの屋上の防水工事は、大規模修繕のタイミングで行うのが一般的です。通常、マンションの大規模修繕は12年周期が目安となります。

ただし、屋上の劣化状態によっては、大規模修繕を行う前に防水工事が必要となる場合があります。そこで、**屋上防水の工事を早めた方がよいケース**を以下で紹介します。屋上の防水層に剥がれや破損が見られる場合は、早めに防水工事を施工しましょう。

防水層とは、塗装や防水シートなどで防水加工が施されている部分を指します。防水層が劣化すると、以下のような症状が現れます。

- ・ ひび割れ
- ・ 膨れ・浮き
- ・ 水ハケが悪い

劣化症状のある屋上は、防水機能が低下しているため早めの防水工事が必要です。**屋上に雑草が生えている場合、防水機能が低下しているサインです。**雑草が生えていると、草の根が防水層の内部を傷めてしまいます。

特に、タイルの目地や屋上の隅には雑草が生えやすくなります。雑草を撤去したうえで、防水工事を施工しましょう。



建築後30年近いビルですが、防水が切れていつ雨漏りしてもおかしくない状況でした

工事したら終わりではなく、アフターサービスやいざというときの保証が充実している業者への依頼がおすすめです。アフターサービスや保証がないと、万が一施工不良があった際に損する恐れがあります。

このように、工事後のアフターサービスやマンションの**屋上防水工事の保証には、主に「自社保証」と「瑕疵保険（かしほけん）」**があります。瑕疵保険は、業者が任意で加入する保険の一種です。もし、施工不良があった場合は、保険金を使って修繕工事が行えます。保険金で工事費用がまかなえるため、依頼主の金銭的な負担がありません。

保証があると万が一の際も安心です。**マンションの屋上防水工事は、雨漏りを防ぐためにも必ず必要な工事**となります。

屋上防水は最短1日で終了する工事もあります。また、防水工事には4種類あり、施工に適した屋根タイプがそれぞれ異なるので、業者と相談しながら工事方法を検討するのがおすすめです。さらに、**工事方法を選ぶ際は、費用や耐用年数も考慮する**ようにしましょう。

業者を選ぶ際は、屋上防水の施工実績やアフターサービスを確認したうえで、信頼できる施工会社に防水工事を依頼しましょう。

アプローチでは、テナントビルの屋上の防水工事をさせて頂きました。施工業者さんは**地元の信頼できる方**です。テナントを借りておられる方がおられますので、打ち合わせしながらご迷惑が掛からないように施工しました。

アパートの外壁塗装について、家主様からご相談をも受けます。いろいろな業者が連絡して来るそうですが、**質の悪い塗装をされて数年後に塗装をし直したと聞いたことがあります。**信頼できる業者に依頼しましょう。



5. 今月のリフォーム事情！

水回りの床は、水に強く、足元も気持ちよいものがありますよね。今回は、クッションフロアと呼ばれる床材をご紹介します。

水回りの床材には、まずクッションフロアが選ばれます。その理由とは？ さらに、「クッションフロアってほんとに耐久性があるの？」「安いのはうれしいけれど、デメリットはないの？」などの疑問にお答えしていきます。

クッションフロアの素材である塩化ビニルについて詳しくみていきましょう。塩化ビニルとは、「塩化ビニル樹脂」または「ポリ塩化ビニル」の略称です。塩化ビニルを溶かし、繰り返し結合したものがポリ塩化ビニルです。

一般的に呼ばれている「塩ビ」は塩化ビニルではなく、ポリ塩化ビニルを指しているケースが多いです。塩ビは、空気に触れることによる酸化反応への抵抗力が極めて高いのが特徴です。



キッチンでは食べ物をこぼしたり汚れる事も多いですが、クッションフロアだと、お掃除も簡単です。

つまり、高い耐久力を持つプラスチック材料です。また、塩化ビニルは燃えにくい難燃性を備えています。ただ、耐熱温度が60～80℃と低く、床暖房などには不向きです。また、重いものを長時間置いた場合は凹みやすいです。

クッションフロアを水回りにおすすめできる一番の特徴は、耐水性です。洗面所は手洗いをしたり、子どもの上靴を洗ったりなど、洗剤や水をよく使う場所です。水がたれたり、うっかり洗剤をこぼしてしまったりしても、耐水性のあるクッションフロアなら安心です。

クッションフロアの素材である塩化ビニルの特徴として、耐熱温度が60～80℃と低いことと凹みやすい点がありましたが、洗面所には床暖房を設置したり、重いものを長時間置いたりすることは少ないため、デメリットはあまり気にしなくてよいでしょう。

つまり、洗面所や水回りにはクッションフロアのメリットを活かす要素がたくさんあるということです。

クッションフロアの素材である塩化ビニルは、酸化しにくいプラスチック素材です。さらにプラスチックの中でも燃えにくい性質を持っていることもわかりました。

また、クッションフロアはフローリングやフロアタイルに比べて床材の中で一番安くリフォームできます。そのため、「リフォームは、お金がかかるから、もう少し先延ばしにしよう」というロスタイムをなくせます。

床のきしみや凹みなどは、時間がたつほどリフォームにかかる時間と費用を増やしてしまう可能性があります。気になるところがある時には、お気軽にご相談ください。



クッションフロアは素敵な柄も多く、見ているだけで楽しいです。ペットを飼っているお宅も、ペットに優しい種類のクッションフロアを選ばれます。