



たかし

- 今月の『トピックス』【編集】 1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
1. 利用者意識アンケート！
 2. アパート経営は慎重に！
 3. 埼玉県そな住宅ローン！
 4. 高齢者の嚥下体操！
 5. 今月のリフォーム事情！

日本は平和で感謝・・・！

ハマス・イスラエル戦争は、世界を揺るがす衝撃を与えています。遠い国の事なので、詳細を知ることは難しいですが、今の時代にこんな大戦争をしているなんて未だに信じられません。今の日本は平和に生活できるので感謝します。

1. 利用者意識アンケート！ 岡山 貴紀

11月になりました。毎年のように書いていると思いますが、1年が経つのはあっという間ですね。気づけば20歳になった我が家の長男ですが、妻から「大学在学中に何か1つでも国家資格を取りなさい」と言われ続けた結果、なんと先月、宅地建物取引士の試験を受けました。

自己採点では、「合格ラインにぎりぎり届かないかもしれない」という話でしたが、むしろそこまで勉強したことが偉いと思います。結果は11月末に出るみたいで、もし合格したら焼肉を奢る約束をしています。合格しなくても労いの意味も込めて連れて行ってあげるつもりです。



マリゴールドの花言葉は「勇者」「健康」「信頼」「生命のき」「友情」「生きる」「濃厚な愛情」「変わらぬ愛」「悲嘆」「悲しみ」「絶望」

さて、不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)が実施した「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の結果が先月発表されました。この調査は同協議会の加盟不動産情報サイトの利用実態とその推移を把握する目的で2003年から年に1度実施しており、今回が21回目となります。

3月16日～6月19日(91日間)、同協

議会ホームページや会員サイト、不動産情報サイト上で行なったオープン型調査です。過去1年のうちに自身の住まいを賃貸・購入するために不動産物件情報を調べた(調べている)人を対象としたもので、有効回答数は974人でした。

不動産情報を調べるために使用したツールについて、スマートフォンの利用率が93.4%(前年比0.4ポイント上昇)と過去最高を記録。一方、PCの利用率は31.1%(同2.8ポイント低下)と、こちらは過去最低となりました。世代別の利用率をみても、スマホは60歳代以上で利用率86.7%となったが、ほかの世代(20歳代以下～50歳代)はすべて90%を超えるなど、あらゆる世代でスマホでの住まい探しが主流になっている様子がうかがえます。

物件を契約した人に対して、住まい探しから契約までにかかった期間を聞いたところ、賃貸では「1週間～1ヵ月未満」という回答が46.5%(同5.9ポイント上昇)で最も多くなりました。また、3ヵ月以上かかったという回答は16.9%(同8.5ポイント

お勧め物件情報！



定期借家
令和8年12月迄
角地・日当たり良好
静かな住環境



鳴原一戸建貸家
賃料 120000円
駐車場 2台無料
間取り 4LDK
住所 西区高木
交通 指扇駅 歩10分
敷金 1ヶ月 礼金 ナシ
保証会社火災保険加入義務
【設備】LPG・全室エアコン・追い焚き浴槽・システムキッチン・温水洗浄便座・下駄箱・照明・都市G建替え等の短期契約可！

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

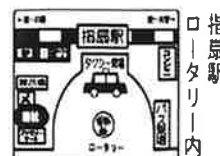


LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜
■営業時間 10～19



上昇)と、直近5年で最も多くなったほか、1週間未満で契約したケースは10.8%(同2.3ポイント低下)と割合が低下しました。

売買については、「1~3ヵ月未満」が37.7%(同2.2ポイント上昇)で最多。今回の調査では「1ヵ月未満」での成約が15.6%(同3.4ポイント低下)と直近5年で最も低くなったのに加え、「6ヵ月以上」という回答が27.3%(同0.9ポイント上昇)と直近5年で最も多くなるなど、賃貸・売買共に検討期間の長期化傾向が出ています。

契約した人が検討時に問い合わせた不動産会社数は賃貸・売買合わせて平均3.1社(同0.1社増)となりました。賃貸は2.7社(同横ばい)・売買は3.5社(同横ばい)とそれぞれ変化はなかったものの、売買では「1社」の割合が25.4%(同9.6ポイント上昇)と、絞り込む傾向が加速している様子がうかがえます。

同協議会では、「最初から物件や不動産会社を絞り込む動きがある一方で、検討は長期化している。コロナ禍では急いで住まいを決めるユーザーが目立ったが、アフターコロナで急いで探す必要がなくなり、価格や賃料の高騰も踏まえてじっくり検討するユーザーが増えているのではないだろうか」と分析しています。

以前からここでも書いてきましたが、やはり私が考えていたことが調査結果として明らかになりました。スマートフォンの普及によって、物件探しの在り方がずいぶん変わったようです。

今はまだ店に足を運んで物件探しをする方も一定数いますが、今後、スマートフォンを使いこなしている世代が高齢者層になった時には、不動産仲介業の仕事のスタイルまでもが劇的に変わるかもしれませんね。



スマホがあれば、何でも探せる時代です。パソコンを所持しない人が増え、インターネットがなくても使用回数が増えました。

2. アパート経営は慎重に！

このところ続けて、新築アパートの購入を検討されているというお客様が来店されて、地域の不動産会社に家賃相場の確認と、新築アパートの売買資料を見せて「このアパートを買っても大丈夫ですか？」と質問されます。

指扇地区に来年の春に完成予定のアパートを売り出しているそうで、狭い敷地にワンルームの3階建アパート、20㎡そこそこのお部屋をたくさん作るようです。指扇地区には今までもこのようなアパートがたくさん建築されています。他地域の不動産会社が建築して満室にしてから投資家に売却します。

利回りは7パーセント程度ですが、新築時は満室になっても退去したらリフォーム代が掛かり、次の募集では家賃が下がります。10年経過すると設備や建物の修繕費が掛かるようになります。アパート経営には長い目で見た収支計算が不可欠で、私は安易にアパート経営を考えない方が良くと考えています。



メリットだけでなくデメリットも検証必要

投資用物件を勧めている会社の考えは・・・

このような考えの人はアパート経営を考えましょう。

1. 今の時代は年金が十分にもらえるか分からないし、将来のお金に不安がある…。
2. 普段は仕事で忙しいので、手間のかからない投資・資産形成をしたい…。
3. 子どもたちに資産として何か残したい…。
4. 掛け捨ての生命保険は損な気がするので、代替りのサービスはないだろうか…。

家主様になると、毎月安定した収入が入ります。株や先物取引などは上下が激しくハイリスクハイリターンですが、家賃収入は景気変動に左右されにくいいため、急激な収入変動がありません。空室対策さえ怠ら

なければ、何もしなくても毎月安定した収入を得る事が可能です。

アパート経営をすると、生命保険の代わりになります。アパート購入のためにローンを申し込む際、銀行の指定する「団体信用生命保険」が組み込まれています。団信に加入すれば、オーナー様に万が一のことがあった場合、ローンの残額は生命保険によって完済されることになり、ご家族は無借金のアパートと毎月の家賃収入が残ります。

土地が資産として残ります。アパート経営は、家賃収入からローンを返済しますので、給与などお手持ちの資金からの支出がありません。さらに、ローン完済後には無担保の土地が手に入るようになります。駅から徒歩15分以内の好立地条件の物件は資産価値が高いです。

管理を任せていれば、手間や時間がかかりません。株やFXのように細かな数字の動きに一喜一憂する必要がないため、サラリーマンの副業として最適です。

管理はオーナー様の手を煩わせないため、入居者募集から家賃集金、退去時の精算、クレーム対応、清掃、メンテナンスまですべて任せられます。そのため、普段お仕事で忙しい方でも安心して始めることができます。

上記のようなアパート経営を勧めている不動産会社はセミナーを開催しています。そこで話を聞いた人たちが前向きに新築アパートの購入を検討されているのでしょう。一般的に人は、自分にとって良い話ばかりをしてくれる人を信じてくなります。逆に現実を見せられたり、自分の考えと違う人の話には耳を貸しません。

最近このようなご相談で来店された方は、中国から来日された女性が二人、また他県の若い男性や若い女性です。100パーセントローンで購入を検討されているようでした。

アパート経営は、収支計算をきっちり行って、決して無理をしない、資金的に余裕を持つことが一番重要だと考えます。建物が古くなれば、家賃が下がるのは普通ですから、アパート経営のリスクを常に考えておきましょう。

3. 埼玉りそなの住宅ローン！

住宅ローンを使って中古住宅の契約を行いましたので、その手続きを参考にして頂けたらと思います。

「埼玉りそな銀行」で口座を開設する場合・・・来店不要！ スマホアプリでかんたん口座開設、この方法でお客様は口座を開設しました。口座開設アプリをダウンロードして画面ガイドに沿って進みます。

Step1. お取引銀行（選ぶ）・希望支店（支店検索）・支店選択理由（選択）

Step2. 本人確認書類、顔の撮影とお客様情報の入力で申し込み完了

Step3. 最短翌営業日に口座番号をメールで通知

Step4. 「キャッシュカード」を郵送でお届け（約2週間）

りそなグループアプリは、便利な機能が付いています。残高確認・出金予定通知などが事前にお知らせ、その他機能（振込・デビットカード申し込み・クレジットカード申し込み・クラブポイント交換・積立定期・投資信託口座開設・外貨預金口座開設）など

銀行ローンを申し込むと、銀行に支払う費用があります。保証料・融資手数料・保証会社事務取扱手数料です。保証料は「保証料一括前払い型」を選択した時に、融資手数料は「融資手数料型」を選択した時に掛かります。

保証料金利上乗せ型は毎月の住宅ローンの金利を上乗せして支払うので、当初に保証料は掛かりません。保証会社事務取扱手数料は、どれを選んでも一律55000円です。



埼玉りそな銀行アプリ

銀行金利は、団体信用生命保険の加入内容によって変わります。住宅ローンの団信は、住宅ローンのお借入人が死亡・高度障害になった場合、保険で残りのローン残高をゼロにでき、家族に住居を残すことができる、住宅購入時においては大切な保険です。

死亡・高度障害以外にも、がんや脳卒中、生活習慣病など、幅広いリスクをカバーする**特定疾病保障保険**もあります。健康状態などによっては加入できない、住宅ローン借入後に追加で加入することはできない点などに留意が必要です。



埼玉りそな銀行の団体信用生命保険は、団信革命・3大疾病保障特約・一般団信の3つあります。

★**がん保障特約団体信用生命保険**・・・死亡・所定の高度障害状態・三大疾病のうち所定のがん（金利+0.2%）

★**3大疾病保障特約団体信用生命保険**・・・がん保障特約団体信用生命保険+急性心筋梗塞・脳卒中（金利+0.25%）

★**団信革命（特定状態保障特約付団体信用生命保険）**・・・3大疾病保障特約団体信用生命保険+病気・ケガによる16の状態+病気・ケガを問わず所定の要介護状態（金利+0.3%）

例として

一般団信で融資手数料型の金利は0.34%で、融資手数料は495000円（借入金額の2.2%）です。

一般団信で保証料一括前払い型の金利は0.395%で、保証料は388765円です。

一般団信で保証料金利上乗せ型の金利は0.595%で、保証料はナシです。

途中で繰り上げ返済をして、保証料一括前払い型は保証料を一部返金して頂けますが融資手数料型の場合、返金はありません。

団信革命を選び、借入金額2250万円・借入年数20年・保証料一括前払い型を選択した場合の金利は0.695%で、毎月返済額は100443円です。**団信革命は住宅ローンを借りた後の人生を、最大限安心して過ごせるように誕生しました。**

高額な住まいはほとんどの方は住宅ローンを利用して購入されます。万が一の病気や事故が起こった時に収入が無くなると、ローンが払えなくなりせっかく手に入れた住宅を手放さなければならなくなります。万一の時にローン支払いがゼロになるのは残された家族にとってありがたい制度です。

アプローチは、さいたま市西区の不動産取引を行っています。**お気軽にご相談下さいませ。**

4. 高齢者の嚥下体操！

嚥下（えんげ）とは「飲み込み」のことです。嚥下は、舌やお口の周り、首などの筋肉を使って、食べ物や飲み物をのどの方へ送り込み、のどを通過した食べ物をさらに食道へ送り込む一連の動作を指します。

高齢者は嚥下（えんげ）が悪くてご飯中にむせたり、**早食いの人は喉詰めの危険性**があります。よくむせる人は水のみテストをしてみてください。

100CCの水をコップに入れて何秒で飲めるかです。ごくごく飲めて5秒以内の人はOK。10～15秒以上かかる人は嚥下が悪くなっているから口腔体操してください。

お口の周りと舌の筋力低下を 予防する体操



舌や喉が老化しています。
舌は筋肉なので鍛えないといけません。
レロレロと言ったり、パタカラ、舌回しなど毎日ちょっとでも行ってください。あいうべ体操もいいですよ。

食事はゆっくりよく噛むことが大事です。
一口サイズは意外と息を吸いこんだりしたときに喉の奥に入って喉詰めの危険性があります。一口大をよく噛んで食べるほうがいいです。サトイモやジャガイモなど喉に詰まると窒息して死に至る危険性もあります。

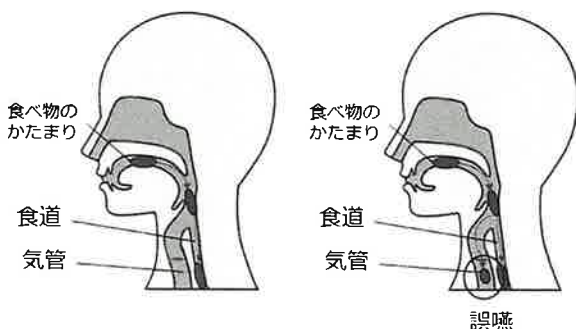
ただし、認知症の人や嚥下の悪い人は刻みにすると工夫が必要です。
私の母は普段から早食いです。ゆっくり噛んで食べるように言っても聞きません。デイサービスでも早食いで、ときどきむせるようです。噛まないで飲み込むと、それが喉に詰まって窒息する可能性があります。怖いので注意しています。

嚥下体操は、そのために必要な筋肉の体操です。お食事やだ液などを飲み込む際には、ほほ、舌、のどなどのお口の筋肉を使うことは想像しやすいですが、実はからだの筋肉も大きく関係しています。

まずは目で食べ物を認識し、箸やスプーンを持ちます。次に手を伸ばして食器をつかみ、食べ物を取り、口まで運びます。この時、手だけではなく、頭を支える首や肩の筋肉、腕や肩の筋肉がスムーズに協働して動くことで一連の動作が行えます。

○正常に嚥下している状態

×誤嚥したときの状態



さらに、**食べる際には姿勢も大事な要素の一つです。**適切な姿勢を保つことが難しいと、誤嚥のリスクが高まります。また、万が一誤嚥してしまった場合、しっかりとむせることができると、気管に入ってしまった食べ物を吐き出すことができます。この「むせる」という動作には、背筋

や腹筋、そしてしっかりと足を地面につけてふんばる足の筋肉なども必要になります。

また万が一の場合でも安全の確保ができます。どれか一つが欠けても食べることは困難になります。そのため嚥下体操には、お口だけではなく**からだの筋肉を動かす要素が含まれています。**

嚥下体操をおすすめする目的のひとつは「**誤嚥予防**」のためです。誤嚥とは、通常食道に行くべき食べ物や飲み物が、誤って気管へと入り込んでしまうことです。

嚥下体操を続けていくことは、食べるための筋肉のトレーニングだけではなく、笑顔をつくることや、**楽しくおしゃべりすることにもつながります。**これは、使っている筋肉がほとんど同じためです。筋肉は、動かすほどリハビリになり、バランスよく協力し合う動きへと改善されます。ぜひ皆さんも嚥下体操をしましょう。

嚥下体操を実施する一番よいタイミングは、お食事の前です。嚥下体操によりお口やほほなどを動かすことで、だ液がよく出るようになり、飲み込みやすく食べやすくなりますので、誤嚥を防ぐことにもつながります。

大切なのは無理せず、毎日継続していくということです。お食事の前のお口の準備体操だと思い、皆さんで楽しみながら実践してみましょう。

やってみよう！嚥下（えんげ）体操

- 姿勢** 姿勢を整えて座り、全身の筋肉バランスを整える
- 深呼吸** 鼻から吸って、お口から吐く
- 首の体操** 嚥下に関係する筋肉は、首に多く集中
- 肩の体操** 息を吸いながら肩を引き上げて、スッと力を抜くように息を吐きながら肩を下げる
- 口の体操** お口の周りの筋肉をほぐし、動かすためのトレーニング
- 頬の体操** お口の中に空気をため、ほほを内側から膨らませる筋肉のトレーニング
- 舌の体操** 食べること、そして発音をするために欠かせない舌
- 発音練習** 「パ」「タ」「カ」「ウ」と発音することで、唇や舌を動かす

9. 咳ばらい 誤嚥した際に、むせるためのトレーニング

5. 今月のリフォーム事情！

もうすぐ年末を迎えますが、**大掃除の際、壁のクロスに埃やカビが付いていることがよくある**と思います。近くでよく見るとわかりますが、普段の生活の中では意外と気づかないものです。

家屋に発生するカビは、普通にお掃除しているだけでは、簡単に取れません。**クロスや家具で繁殖したカビは、健康被害をもたらし、病気の原因になってしまう**こともあるのです。適切なカビ対策を行うために、カビの特徴について考えてみましょう。

カビが大好きなのは湿気と汚れです。この2つがある場所には、高い確率でカビが発生します。汚れやホコリが溜まりやすく、常時湿度が高い場所は要注意です。一般的に湿度が80%以上で20～30度以上温度があると、カビは元気に活動することができます。そのため、春以降の**高温多湿の時期には、様々な場所でカビが発生してしまう**のです。

高温多湿で、汚れやほこりが溜まりやすい場所としては、キッチン、浴室、トイレ、洗面所などをあげることができます。また、**タンスの中など換気をあまりしない場所も、湿気が溜まりやすくなっており、そのままにしておくと衣類にカビが発生してしまう**ことも多々あります。

換気をあまりしていない部屋や日当たりの悪い部屋なども要注意で、対策を怠ると壁やクロスにカビが繁殖してしまいます。広い範囲にカビが繁殖してしまうと、その部屋で生活する人に大きな健康被害を及ぼしてしまう可能性があります。

高温多湿の日本の家屋は、カビが発生しやすい条件を揃えており、カビによる健康被害が多数報告されています。カビによって引き起こされるのは、感染症、アレルギー、中毒などで、**場合によっては命の危険に陥る**こともあります。

クロスや壁など広い範囲でカビが繁殖した場所に暮らしていると、**空気中のカビ菌が体内に入り込み、健康被害を引き起こす**のです。体の免疫力や抵抗力が弱いお子様

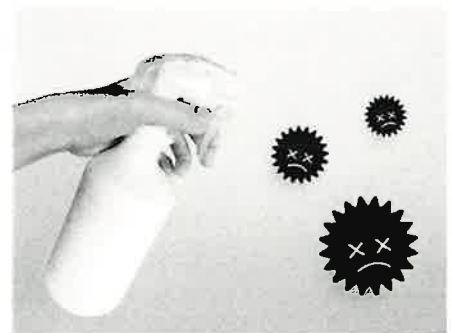
やお年寄りがいる家庭は、特にカビの繁殖に注意しましょう。

カビが発生するには、湿気と汚れやホコリが必要です。この2点を適切に排除すれば、カビの繁殖を抑えることができます。そのため、キッチン、浴室、日当たりの悪い部屋、洗面所などの場所は、定期的にお掃除しましょう。また、**お掃除のときに水分を残さず拭き取り、湿気の発生原因を排除**しましょう。

掃除の最後にアルコール消毒を施すことで、菌を死滅させることができます。アルコール消毒は、クロスなどの場所にも効果的で、**全体に吹きかけることでカビの繁殖を抑える**ことができます。

クロスには防カビ仕様のものもありますので、もし天井や壁のクロスを張り替える際にはそういったクロスを選ぶことも検討されてはいかがでしょうか。

クロスのカビに気づいたら、早めに入手してアルコール消毒を！



こんなにひどくなってしまうたら病気になってしまいます

