



- 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. LPGの制度改革！
 2. 外国人労働者の急増！
 3. 老後に楽しむ浪費を！
 4. 脳をいつまでも若く！
 5. 今月のリフォーム事情！

コロナが落ち着き温暖化の1年・・・！
師走なのに20度に達する日があり
ます。着るものに悩む毎日です。
しかし3年に渡るコロナ自粛から解放
されて自由に行動できることがいかに幸せか
を感じた年でした。しかし戦争をしている
国の人々を考えると心が痛みます。

たかし

1. LPGの制度改革！岡山 貴紀

12月になりました。今年もうすぐ終わ
りとなりますが、正月の準備に追われてい
る方も多いのではないのでしょうか。

正月と言えば初詣やおせち料理、正月飾
りなどの準備をするのが昔からの習わしで
すが、最近ではそういった風習を簡略化し
たり、特に何もしないという家庭も増えて
いるそうです。



ポインセチアの花言葉は
「祝福」
「幸運を祈る」
「私の心は燃えている」
「清純」

核家族化が進み、両親が共働きとなれば
仕方のないことなのかもしれませんね。そ
ういう我が家でも、ずいぶん前からおせち
料理は作っていません。おせち料理の材
料ってビックリするほど高いですよ。

だったらそのお金を使って、普段あまり
食べないようなものを家族で美味しく食べ
ながらのんびり過ごす、というのが我が家
のお正月になっています。皆さんはどのよ
うなお正月を過ごされるのでしょうか。

さて、冬の寒さが身に染みる毎日ですが、
寒い時期に家計を圧迫するのがガス料金。

実は、経済産業庁の有識者会議で、賃貸
住宅におけるLPガスの制度改革が検討中と
いう話があります。最新の住宅情報を紹介
しているLIFULL HOME'S PRESSの記事
を引用して、都市ガスとプロパンガスの違
いや、現状起こっている課題、今後どのよ
うな制度改革がなされる予定なのか、解説
していきます。

賃貸住宅では、ガス設備が都市ガスある
いはプロパンガス(LPガス)のいずれかに大
別されます。都市ガスとは、インフラ整備
されたガス導管を通じて各戸に供給される
ガスのこと。

LPガスとは、LPガスボンベを事業者が建
物まで配送し、建物横に置かれたガスボン
ベから供給されるガスのことです。

自然災害時に関しては、都市ガスは埋設
管の復旧に時間がかかるというデメリット
がありますが、LPガスはすぐに復旧できる
というメリットがあります。

価格に関しては、都市ガスは、ガスの

お勧め物件情報！

1LDK
日当たり良好
ペット可！



エクシード
賃 料 53000円
共益費 ナシ
間取り 1LDK
住 所 西区指扇領別所
交 通 指扇駅 徒歩5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・エアコン・ガスキッチン・下駄
箱・LPG・チャイム
【備考】南東角部屋
ペット相談(犬・猫)
敷金1ヶ月追加

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
7331-0074

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



指扇駅
ロータリー内

埋設管によって自動で効率的にガスを供給できることから価格も安くできる仕組みとなっています。

一方で、LPガスは人の手によってガスボンベを配送して供給しなければならないことから、都市ガスと比べると効率性が大きく落ち、**ガス料金は都市ガスよりもLPガスの方が高くなっています。**

都市ガスが整備されている地域であっても、賃貸物件のオーナーによってはLPガスを選択する場合があります。理由としては、LPガスを選択すると、LPガス事業者がガスの配管工事やエアコン、給湯器等を負担してくれるケースがあるからです。

都市ガスが整備されている地域でLPガスとなっている物件の場合、**建物オーナーがイニシャルコストを削減する目的でLPガスを採用しているケースもあります。**

賃貸住宅におけるLPガスの問題は、入居者がLPガスの物件に入居すると、ガス代の比較的安い都市ガスを選択できないという点です。まず、LPガスは、人海戦術によるガスボンベの配送業務があることから、ガス代はどうしても都市ガスよりも高くなってしまいます。LPガスの料金の高さは供給の構造的な部分もあるため、やむを得ない点があります。

大きなガスボンベを運ぶ業者さんの手間が掛かるのでガス料金が高めに設定されています



しかしながら、LPガスの料金が安いのは、他にも理由があるのではないかと考えられており、**アパート建築時にLPガス事業者が負担したガスの配管工事費やエアコン、給湯器等の設備代がガス料金に上乗せされているのではないかと**いうものです。

これは長年指摘されてきた問題であり、国としては経済産業省が中心となって対策を行ってきています。主に3つに関連する**法改正の議論**がされており、①過大な営業行為の制限、②三部料金制の徹底、③LPガス料金等の情報提供です。

1つ目の過大な営業行為の制限とは、LPガス導入時に切替えを制限する条件を付した**設備の貸与契約等を締結してはならない**としています。

現在、建築時にLPガス事業者がエアコン等の設備を無償貸与していますが、無償貸与の条件として**ガス事業者を長期間切り替えられない制限**があり、消費者の自由な選択を阻害する形になっています。改正案では、法律で罰則規定を設けて過大な営業行為の制限をする見込みです。

2つ目は、三部料金制の徹底です。改正案では、消費者に設備料金を請求してはならないとされ、設備料金の計上は禁止されます。

3つ目は、LPガス料金等の情報提供です。LPガス事業者は、入居希望者またはオーナー、不動産管理会社等を通じて、ガス料金等を提示する努力義務が課せられます。

経済産業省が2023年7月24日に公表したこれらの法改正案の骨子は、おおむね了承されているそうです。全体のスケジュールとしては、**2024年度中に法改正を行い、2027年度から施行を目指す**という考えのようです。

新制度が施行されれば、新規に契約した賃貸物件の入居者の設備費負担は発生しなくなり、すでに契約している賃貸物件のガス料金は、基本料金、従量料金および設備料金などの算定根拠を明示したうえで通知されることになります。業界内の悪しき習慣を無くすということが今回の改正の大命題であることから、特に経過措置は設けない方針ということです。

この結果、新築物件ではLPガス料金が安く、既存物件には設備料金が記載され、ガス代は割高というイメージが付いてしまうことも考えられます。消費者を守るという観点ではとてもいい施策ですが、物件オーナーにとっては悩みが増えそうです。**既存物件の賃貸経営者には新たな空室対策が求められていくのかもしれない。**

2. 外国人労働者の急増！

今年は外国人の旅行者がとても多いとニュースで流れていますが、賃貸物件を探

す外国人も多くなっています。またコンビニで働いている人も外国人が増えています。

賃貸管理をしている不動産会社としては、日本に働くために来たばかりの外国人へ賃貸物件を紹介するのを、少しためらうところがありました。

それは、契約が法人となり一部屋に複数人住ませる事、日本語をまだ理解できない人が多く生活面の習慣を理解できない事、以前にマンションに住んだ時いきなり入居者が母国に帰ってしまった経験があるからです。

どうして外国人労働者が増加しているのでしょうか？ これまでに一度は日本のコンビニエンスストアや、チェーン店などで働いている外国人労働者を見かけたことがあると思います。外国人労働者が年々増加している理由を調べてみました。



1. 外国人労働者が増加している理由

①日本の労働者不足を解消するため

現在日本は少子・高齢化社会を迎えており、日本の労働者は年々減少している状態です。日本人の労働者だけでは、日本の労働者不足を解消することが困難な時代になり、外国人労働者を雇用しない限り、日本の労働者不足を補うことが出来ません。

②グローバル化

日本人と外国人が協働しながらビジネスを行う企業が増えてきていることから、母国に留まらず世界中で働くことが出来る環境が整いつつあるからです。

③国が外国人労働者を支援している

少子高齢化が進んでいる日本では労働者不足を解消するために日本政府が、外国人労働者の支援をしています。厚生労働省のホームページには、外国人労働者が日本で働くにあたって必要な情報を公開しています。

2. 外国人労働者 増加 理由②

①高給与

日本と比較して、経済が発展していない状況です。日本で働くことで、家族を支えるための十分な収入を得ることが出来ると考えられています。

②福利厚生が手厚い

日本のほとんどの企業には、社員に対して社会保険、雇用保険、火災保険、労働保険などの保険が予め設けられています。私生活を充実させるための福利厚生もあります。このような条件下で働けることは、外国人労働者にとって非常に魅力的なことなのです。

③キャリアアップを目指せる

日本は世界トップクラスで最先端・ハイレベルなビジネスに取り組んでいます。スキルを身に付け、自分のキャリアに磨きをかけることが出来ます。日本では労働力が不足していることから、さまざまな業界・業種の求人があります。まさに、キャリアアップのために、多種多様な業務を経験したい外国人労働者にとって理想の環境です。

3：外国人労働者は、今後も

増加し続けるの？

結論から言いますと、外国人労働者は今後も増加し続けます。日本人労働者だけでは労働者不足を補うことが出来ない状況になっているからです。今後も、外国人労働者と日本人労働者が協働することによって、日本の経済を支えていく必要性があります。

このような理由もあり、今後は空室対策のために外国人の入居も検討しなければならぬと思います。家主様もこの社会事情を理解して、偏見を持たず仲良く暮らす時代が来たことを知しましょう。

3. 老後に楽しむ浪費を！

令和4年の特殊詐欺の認知件数は17,570件(+3,072件、+21.2%)、被害額は370.8億円(+88.8億円、+31.5%)と前年に比べていずれも増加しました。被害額は8年ぶりに増加に転じており、高齢者を中心とした被害が深刻な情勢にあります。

今年になっても新たな特殊詐欺が増えて、中には殺人事件まで起こっています。お金を持っていて詐欺に遭うくらいなら、自分

のお金を有意義に使う方が充実した人生を送れるのではないのでしょうか？

一度しかない人生を後悔しないために、財産に余裕がある人は自由に試してみるのも楽しいのではないのでしょうか？ 参考になる記事がありましたので掲載いたします。

老後に浪費するとしたら何する？

執筆者：柘植輝

「老後に思いっきり浪費してみたい」「死ぬ前に全財産を使い切りたい」など、誰もが一度は考えたことがあるのではないのでしょうか。

死ぬ前に全財産を使い切るのは家族にとっては冷たいこと？

「死ぬ前に全財産を使い切って遊びたい！」など、配偶者や子、孫に遺産を一切残さないと考えるのは、一見冷たいことのようにも思えます。

確かに、遺産について多少なりとも子や孫が期待している場合は当てが外れることになりませんが、**そもそもは自身が築き上げてきた財産です**。生きている間に財産を使い切ることは自身の財産を処分する行為であり、後ろ指さされるようなことはありません。

財産を残さずに亡くなることは、遺族にとって一概にマイナスになるとは言い切れません。**相続財産をめぐって親族間で争いが起こるケースも珍しくありませんが、相続争いが発生しないという意味では、財産を残さないことがプラスになる面もあります**。

また、財産について家族との生活、子や孫の結婚・進学などにかかる費用の支援にも使っていれば、遺族に与える印象も変わります。

老後のお金の使い道としては、公益財団法人 生命保険文化センターの老後の生活費についての調査が参考になります。

調査結果では「旅行やレジャー」が最も多く、続いて「趣味や教養」「日常生活費の充実」などと続いています。

他にも若い頃に興味があった物や最近テレビで見たちょっと気になる物などを、無

駄遣いと思わずに買ってしまうのもいいでしょう。気になったことにお金を使ってすることで、有意義な使い方につながるはずです。

たとえ老後に財産を使い切ろうという場合でも、浪費し過ぎて日常生活すらままならない状況にならないように注意する必要があります。

お金を使うことばかりに夢中になっていると、亡くなるまでの老後資金が手元に残らず、生活に困ってしまう可能性も考えられます。そのため、**最低限必要となる生活費については常に残した上で財産を使うことが大切です**。

つまり、使い切れないほどの財産がある場合はともかく、周囲に迷惑をかけずに浪費をするためには、ある程度は計画を立ててお金を使っていく必要もあります。

まとめ

「死ぬ前に全財産を使い切りたい」と思っている場合、**何がやりたいのか、どんなことに使いたいのか考えてみることも大切です**。生きている間に最低限の生活費まで使ってしまったら、それが原因となって家族に迷惑をかけたりするのは好ましくありません。

老後に財産を残さず、思いっきり使ってみたいという場合は、やりたいことを整理し、常に手元に残しておく分は確認するようにしてください。**100歳まで生きる計画が必要かも知れませんが**。



4. 脳をいつまでも若く！

昔と比べて忘れっぽくなったり、新しいものを楽しめなくなったりするのに気づいたら、それは脳の老化かもしれません。

老化は40代頃から緩やかに進んでいきます。ある日突然脳の老化が起こるわけではないため、普段自覚することは少ないと思いますが、昔と比べて忘れっぽくなったと

か、新しいものを楽しめなくなったといったことがあれば、それは脳の老化かもしれません。

このような現象は、必ずしも脳が縮んできているということを意味していませんが、**脳の機能としては低下している可能性があります。**

脳が老化していくと、最終的には認知症に至ります。たとえばアルツハイマー型認知症は、脳の老化で起こる代表的な病気です。アルツハイマーがた認知症では、**発病する15～20年前から少しずつ脳に老廃物が溜まってきている**ということがわかっています。

物忘れは仕方ないです。認知症を防ぐ努力をしましょう。

	老化によるもの忘れ	認知症
原因	脳の生理的な老化	脳の神経細胞の変性や脱落
もの忘れ	体験したことの一部を忘れる (ヒントがあれば思い出す)	体験したことをまるごと忘れる (ヒントがあっても思い出せない)
症状の進行	あまり進行しない	だんだん進行する
判断力	低下しない	低下する
自覚	忘れっぽいことを自覚している	忘れたことの自覚がない
日常生活	支障はない	支障をきたす

この老廃物がある一定以上溜まってくると、神経細胞が傷ついて死滅し、脳が萎縮していきます。**脳の老化に関わる要因としては肥満や糖尿病、高血圧、脂質異常症などの生活習慣病が大きい**です。生活習慣病になると血管が徐々に硬くなる動脈硬化を起こします。

その結果、脳に十分な血液を送れなくなったり、脳の血管が破れたりといったことが起こりやすくなります。脳の血管が破れても小規模であれば症状はありませんが、脳のあちこちで起きると脳の老化につながります。最近では**20代でも生活習慣の乱れやスマホなどの使いすぎによって脳の老化現象を自覚する人もいます。**

高齢者は子どもと比較して動作がゆっくりになります。これは視覚や聴覚など、五感の感覚が衰えて判断や反応に時間がかかるようになることがひとつの原因ですが、**失敗を恐れて慎重になるなど、心理的な側面も影響しています。**

感情面では一般的に落ち着いて感情が安定する人が多いですが、反対に理性をコントロールする脳の働きが衰えて感情を抑制できなくなる人もいます。**性格の変化も脳**

の老化のひとつである場合があります。

意欲の面では新しいことに関する興味を持ち続けることが難しくなる傾向が見られ、長年の習慣を変えにくくなります。**何かを始めようとする気持ちは少なくなり、しばしば諦めがちになる傾向が見られます。**

見聞きしたことは頭に入るものの、記憶にとどめる能力が低下するので**物忘れが多くなりますし、体内時計の乱れから不眠や日時の感覚の障害などの症状も見られる**ようになります。

●脳の老化の症状として

- ・物忘れが気になる
- ・人や物の名前がすぐ出てこない
- ・動作がゆっくりになった
- ・物事を判断するのに時間がかかる
- ・今までのやり方を変えるのが億劫
- ・新しいことに挑戦しなくなった
- ・うれしい・楽しいといった感情を持ちにくくなった
- ・自分と違う意見をなかなか受け入れられない
- ・性格が変わったと言われる
- ・新しい発想がわいてこない
- ・諦めることが増えた
- ・眠りにくくなった
- ・今日の日付がすぐ出てこない

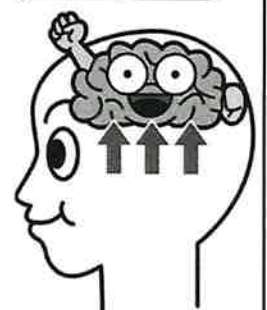
脳が健康でないと、見た目にも気を使わなくなります。健康でありたいという意欲も失われます。

どんなことをしている人が認知症になりにくいのか、近年かなり明らかになってきました。例えば食事の仕方。**食物繊維や発酵食品を毎日摂る地中海食という食事、あるいは伝統的な和食を続けている人は認知症になりにくいことがわかっています。**

地中海式ダイエットのピラミッド



食物繊維や発酵食品を毎日摂ると脳が健康になります



ハーバード大学の研究の結果から、地中海食を食べている人は、心血管疾患、がん、パーキンソン病、アルツハイマー病のリスクが低く、死亡率も低いことが明らかにされています。また、生活習慣病の原因ともなる肥満を防止する効果もあり、健康的な食事であることが、さまざまな研究から明らかにされています。

地中海食とは、牛肉や豚肉、お菓子やケーキなどのデザート、鶏肉、卵、チーズ、ヨーグルト、魚、シーフード、野菜、果物、全粒粉、オリーブオイル、豆、ナッツ類、マメ科植物および種子、ハーブやスパイスなどです。

定期的な運動習慣、十分な睡眠時間やストレスの解消法を持つことなども、認知症予防に役立ちます。このような毎日の生活の中でできるちょっとしたことの積み重ねが脳の老化を予防し、10年後、20年後の大きな差になって現れてきます。

今からできることを始めて、脳をいつまでも若く元気に保ちましょう！

5. 今月のリフォーム事情！

住宅の床材といえば、フローリングを思い浮かべる人が多いでしょう。しかし、クッションフロアも使い勝手がよく、おすすめです。リフォームの施工時間も短く価格も安いいため、水回りだけでなく、子ども部屋などのリフォームに取り入れる人が増えています。

クッションフロアを子ども部屋におすすめできる理由は三つ。まずは、耐水性があり、水や汚れに強いこと。塩化ビニル素材のクッションフロアは、フローリングに比べて水をはじく耐水性があります。大量の

フローリングよりクッションフロアの方が工事代が安く、耐水性があり、ぬくもりがあり、種類が豊富なので、選ぶ楽しみがあり、日常生活も制限しなくて楽しめます。



水をこぼしてしまうのは、どんな床材であっても床の内部へのしみ込みを心配しますが、子どもの遊びによくある、お絵かきをしていて紙からペンがはみ出して床についてしまった、粘土がへばりついて固まったなど、ちょっとした汚れは水拭き程度でサッと落ちます。

子供が少々汚してもお掃除が簡単なクッションフロアは人気があります



次に、ふわふわしたクッション素材。フローリングのようなひんやり感がなく、お子様が遊び疲れて寝てしまっても、一時的なら大丈夫です。ひとりで遊んでいると思ったら、疲れて寝てしまっていたなんてことも、子どもにはよくあることです。

そのまま寝かせたいけど風邪をひいては困るし、床暖房は逆に乾燥してしまう、そんなお悩みもクッションフロアにしておけば、なくなります。クッションのような弾力性は、暖かさも保ちます。真冬でなければ、上からタオルケットをかけてあげれば、1、2時間のお昼寝にはぴったりですね。

三つ目は、デザイン性。おしゃれな子ども部屋にできます。「あこがれの子ども部屋をイメージして新築したけれど、おもちちゃだらけでイマイチ…」というお母さんの声もよく聞きます。そうならないポイントは部屋の壁紙を明るいものにしておくこと。

子どものおもちゃは、カラフルなものが多く、ごちゃごちゃしていても統一感がでて、気になりません。壁紙とあわせてクッションフロアも選べば、すっきり、おしゃれな印象の子ども部屋になることでしょう。片づけられないおもちゃにイライラすることもなくなりますね。

フワフワしたクッション性には、音や大きなものが落ちたときの衝撃を吸収するメリットもあるため、マンションで子どもが飛び跳ねたり、おもちゃを落としてしまった時のヒヤヒヤ感も薄れます。汚れたり、凹みがひどくなっても価格の安いクッションフロアなら、張り替えのハードルも低いでしょう。