

SNSは使い方を間違えると怖い！

「SNS」とはFacebook、Twitter、Instagramがそうですが、仕事でもプライベートでも、最近は政治活動にも使われています。上手に使うと良い効果がえられますが、犯罪に使われる事もあり、むやみにあちこち見ないようにしています。

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. 防災気象情報：検討会！ 4. カイロプラクティック
2. 不動産業界心配な問題！ 5. 今月のリフォーム事情！
3. 火災が発生したら！

1. 防災気象情報：検討会！

岡山 貴紀

12月になりました。早いもので2024年もあと少しで終わりですね。今年は皆さんにとってどのような1年になったでしょうか。正月早々に能登半島で起きた地震は、私たちに大きな衝撃を与えました。

改めて「いつ自分の身近で災害が起きてもおかしくない」と感じたニュースでしたね。それに関連したニュースとして、2024年6月18日、気象庁などが発表する気象に関する「防災情報(防災気象情報)」について、見直し案が公表された、というものがあります。

モミの木の花言葉
「誠実」「正直」
「永遠」「高尚」
クリスマスツリーと言えはモミの木。冬でも緑色の葉をつけることからドイツでは神聖な植物とされてきました



公表したのは、災害情報の専門家らによって組織される気象庁と国土交通省の「防災気象情報に関する検討会」です。防災情報とは「大雨警報」や「土砂災害警戒情報」など、自然災害の危険レベルを知らせる情報のこと。誰もが一度は耳にしたことがあるのではないのでしょうか。

防災情報は災害から身を守るために、非常に重要な情報です。しかし、これまでの災害情報について、防災や気象などの専門

家から「種類が多く複雑」、「名前に統一性がなくわかりにくい」、「名前から災害の危険性をイメージしにくい」といった指摘が多くあったようで、気象庁と国土交通省は、災害の危険度をわかりやすく伝えることは住民の命を守るために重要なことであると、防災情報の抜本的な見直しと情報の体系的な整理を決定しました。

防災情報の専門家らを交えて「防災気象情報に関する検討会」を組織し、2022年1月より議論を重ね、今回の発表に至ったのです。

では、実際に防災情報がどのように変わるのでしょうか。まず災害の種類については、現状は「洪水」「大雨による浸水」「土砂災害」「高潮」の4種に分けられています。見直し案では「氾濫」「大雨浸水」「土砂災害」「高潮」に変更されました。「洪水」は「氾濫」に変更され、より具体的な災害のイメージが掴みやすくなっています。

また「大雨による浸水」は「大雨浸水」

お勧め物件情報

神楽坂駅
徒歩3分

投資用に！
単身者に！



グランスイート神楽坂-4F
住 所 東京都新宿区天神町
価 格 3980万円
専有面積 28.49㎡
バルコニー 4.85㎡
構 造 RC造14階建
築年月 2004年10月
管理形態 全部委託
管理費 7,900円
修繕積立金 4,560円
設備 オートロック・エレベーター・都市ガス・追炊浴槽・エアコン・温水洗浄暖房便座・二重床・二重天井・ペアガラス

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 0120-241-006

〒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



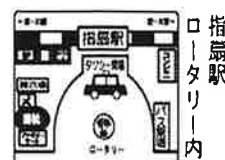
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間10～19



に改められ、シンプルな表現になりました。防災情報の見直し案ではこの災害の種類を現す4種のキーワードに「警戒レベルに対応した5段階の数字」と「『警報』などの危険度を示す名称」を組み合わせで発表するとしています。

警戒レベルに対応した5段階の数字は高いほど危険度が増し、レベル5は最大レベルの危険度となります。見直し案の防災情報は「警戒レベルの数字+災害の種類+危険度を示す名称」という3要素の組み合わせです。

まの防は
し災全レ
よう況情員
。を報避
把握難
しで
現
在
す
。上



一つ目の注意点は、災害の種類の把握。見直し案の防災情報では「災害の種類」が明示されるので、どのような災害の危険が迫っているかを知ることが大事です。

二つ目の注意点は、防災情報から現在の状況を把握すること。防災情報の警戒レベルの数字・危険度を示す名称から、災害の危険度がわかります。

そして三つ目の注意点は、防災情報から得られた災害の種類・現在の状況から、どのような行動を取るべきかを知り、実際に行動することです。警戒レベルの数字・危険度を示す名称では、それぞれの段階で「取るべき行動」が定められています。

- レベル5 / 特別警報 = 命の危険、ただちに安全確保！
- レベル4 / 危険警報 = 危険な場所から全員避難
- レベル3 / 警報 = 危険な場所から高齢者等は避難
- レベル2 / 注意報 = 自らの避難行動を確認する
- レベル1 = 災害への心構えを高める

とくにレベル4以上は全員避難を要するので、重要かつ危険度が高いです。レベル4以上の情報が出た場合は、すぐさま避難行動を始めましょう。ただしレベル3の状況でも十分危険が迫っているため、早めの避難行動を心がけたいものです。

レベル2でも今後危険度が高まる恐れがあるため、すぐ避難できるように準備をしたり避難場所を確認したりする必要がありますでしょう。普段から避難の準備や避難場所の確認をしているのが理想ですが、その場合でも再確認をし、災害に備えたいですね。

今回ご紹介した防災情報の見直し案。あくまで案の段階であるため、これがそのまま導入されるとは限りません。しかし災害に対して国民が命を守る行動を取りやすくするため、情報を現在よりわかりやすくしようと検討は続けられています。

私たちは災害が発生する恐れがあるとき、防災情報を受け取ると同時に正しく理解する必要があります。そして受け取った情報に応じた避難行動ができるように備えたいものです。

さて、今年も残すところあとわずかです。2024年も大変お世話になりました。皆様の年末年始が平穏で素敵なものになるよう願っています。それでは、良い年をお過ごしください。

2. 不動産業界心配な問題！

不動産業界の現況をあらためて理解し、今後不動産業界を取り巻くであろう問題について考えていきましょう。

危惧されている問題として

(1) 人口減少で住宅の需要が低下

高齢化や出生率の低下など、日本の人口はここ数年は減少傾向をたどっています。2004年にピークを迎えて以来高齢化が進み、今後100年にわたって減少が続いていくでしょう。

一般世帯数は、2023年まで増加を続けたあとで減少傾向に切り替わり、世帯人員はその減少幅をゆるやかにしながら低下を続ける予想です。世帯数が減少すると、その分住居の必要性も減少するでしょう。住宅の需要が低下することで空き地や空き家が増加し、価格も下落する事態に陥ることも考えられます。

(2) 不動産バブルがはじけて

地価暴落のリスク

東京オリンピックの誘致に成功したことと日本では不動産需要が増し、いつかは

不動産バブルと呼ばれるような状況になりました。2022年1月時点のデータを見る限り、バブルが崩壊して地価が大暴落することは起こっていませんが、市場規模は縮小しており、依然としてリスクは存在しています。また、隣国の中国では不動産バブルが崩壊したことで、恒大集団が経営危機に瀕しており、これをきっかけにグローバルな問題へと展開するのではないかと専門家もいます。

(3) オフィス需要の動向

コロナ禍によって移動や仕事場に赴くという行動が敬遠されるようになり、リモートワークなどで仕事をする機会も増え、**オフィス需要は低迷**しています。見方によっては底を打っていると分析する意見もありますが、**今後は更なる空室率の増加、もしくは賃料の下落が発生する**かもしれません。

(4) 空き家の増加で地価が下がる

空き家問題も近年話題になっていますが、特に地方に関しては深刻です。需要に対して土地が少ない都心の地価は増加する一方で、**地方は高齢化が進んで空き家が増加し、地価が下がるという二極化が進んでいます。**



この先も少子高齢化が進み、人口の減少や世帯数の減少が継続されると、空き家問題はさらに加速してしまいます。住宅の供給過多が続けば需要と供給のバランスは崩れ、地価が大きく下がる恐れもあるでしょう。

若い世代への正しい不動産知識の継承が重要です。人々の住まいに対する意識が変わったように、住まいはその時代によっても変化していくものです。しかし、人口が減って世帯数が減少したとしても、**人間の暮らしと住まいは切っても切れない関係を持っており、住まいのニーズは決してなくなりません。**

人生100年ともいわれるこの時代においても、人々は住まいを求めて生活を送ります。**住まいは大切な資産であり、その価値が適切に評価されて後世に引き継がれていかなければなりません。**

そのためには、不動産に関わる問題や不動産取引について、**若い世代がしっかりと教育を受ける機会が設けられる必要があります。**不動産業で就労する人たちにも適切な教育を施し、トラブルの防止やサービスの向上に努めるべきです。

不動産業界に長く関わってきて、景気の良い時期や悪い時期を経験してきた当社としては、**現在の不動産市場に対して、あまり良くない傾向になってきたと感じています。**活発に不動産が動いている時期は、窓口に来店されるお客様の増加・メールでのお問い合わせ・他の不動産会社から物件確認がある、等とても忙しいです。現在は取引がある不動産会社や取引先会社さんも「問い合わせが少ない」と話されています。

今しばらく我慢して、不動産が動く春がどうなるかを見てから今後の対策が必要な時代が来るかも知れません。政府のアンケート結果やニュースなどは、データが少し古いか遅い時があります。**生の不動産会社の声にも耳を傾けて頂き、失敗の無い取引を行いましょう！**

3. 火災が発生したら！

1月27日夜、東京・文京区の猪口邦子参議院議員が暮らす部屋が燃え、猪口議員の夫と長女とみられる**2人が死亡した火事**があり、消火までに9時間かかったと聞き驚きました。火災原因は漏電かも知れないという報道もあり、「日ごろから電気の配線関係も確認しておかなければ！」と思いました。

当社で仲介をさせて頂いているアパートでも、火災が発生して他の住民が転居したケースもありましたので手順をまとめます。

火災が発生したときに必要な事柄を確認しました。

総務省消防庁「119番の正しいかけ方」

通報者：名前は△△、住所は〇〇です。

消防署：近くに、何か目標がありますか。

通報者：◇◇の隣です。

消防署：今お使いの電話番号を教えてください。

通報者：000-0000-0000です

消防署：分かりました。何が燃えていますか。

通報者：私の家が燃えています。

消防署：分かりました。ただちにそちらに向かいます。あなたは大丈夫ですか。早く外に出てください。

火事が発生したら**119番へ通報するだけでなく、「火事だー!」と叫び、回りに知らせましょう。**火災が起きるとパニックになると思いますが、119番をしたら相手の質問に一つひとつ答えることを心がけましょう。1人で全てを行おうとせず、近所にも危険な状況だと知らせ、手分けして対応することが大切です。

消防署に通報し、初期消火、早めの避難、近隣に「火事だー」と大声で叫び知らせましょう。



もし火災している場所に自分が居合わせたと、初期消火（出火後1～2分の消火行為）を正しく行うことができれば、被害の拡大を防ぐことができます。**建物内で火災が起こると、多くの場合は3分以内に天井に火が燃え移ってしまう**と言われています。火がまだ横に広がっている間は消火可能です。

器具ごとの消火方法 ストーブ

火元に向けて消火器を噴射する。石油ストーブの場合は粉末消火器が良い。消火器がない場合は濡らした毛布や大きいタオルを被せ、空気を遮断する。

電気器具

器具のコンセントやブレーカーを切り、粉末消火器で消火する。感電の恐れがあるため、水をかけたり泡消火器を使用したりしない。

カーテン・ふすま・障子

カーテンやふすまは上に燃え広がらない

ように、引きちぎってから消火する。ふすまや障子は蹴り倒し足で踏んで消火する。その後水をかける。

こんろ・鍋

天ぷら油をはった鍋から出火した場合、粉末消火器は鍋の全面を覆うように、強化液消火器は鍋のフチに向けて噴射する。消火器がない場合は濡らしたシーツやバスタオルを手前からかけ、空気を遮断する。

火災が起こったとき、**一番に考えるべきなのは自分や家族の命**です。避難するときのポイントを学び、安全に避難できるようにしましょう。

避難する目安は、火が背の高さを越えたときです。ほんの数秒が命取りになることもあるので、火が背の高さを越えたら迷わず避難してください。火災が発生したときの初期消火は大切ではありますが、命よりも優先すべきことはありません。

また、集合住宅の場合は、はしごがあったり、仕切りを突き破って隣の部屋に行けるベランダがあったりします。下の階に避難できるのか、それとも隣の部屋に避難できるのか、**避難方法を日頃からシミュレーション**しておきましょう。

お風呂に入っている場合は、もう服を取りに戻れない可能性があります。玄関やお風呂場に、**火災が起こったときのためにすぐに着られる服を用意しておく**のが良いでしょう。すぐ火の手が迫ってきている場合は、服装や持ち物にこだわらず、すぐに避難しましょう。

財布、携帯電話などの最低限ないと困るものは、枕元に置いてすぐに持ち出せるようにしておくといいでしょう。

煙を吸い込むことの危険性

火災で恐ろしいのは炎より煙だと言われるほど、煙は危険です。有毒なガスである一酸化炭素を多く含み、**吸い込むと意識が朦朧とし、最悪の場合は死に至ります。**

高い位置にある煙は濃度が濃く危険なため、濡れたタオルやハンカチを鼻や口に当て、**姿勢を低くして避難**しましょう。姿勢を低くしても煙が濃い場合は、床と壁の角

に空気が残っている場合があるので、その空気を吸いながら避難します。

地震と違って、火災は「人災」と言われています。自分の家だけではなく、周囲の家まで延焼すれば、他人の命まで奪ってしまいますから。だからこそ、火災を起こさないことは当然ですが、もし起こってしまったときに、誰ひとり逃げ遅れないための備えと、正しい行動が必要です。

4. カイロプラクティック！

最近、カイロプラクティックに通っています。10年以上前には月に1回程度整体に通っていましたが、カイロプラクティックはどのようなものか知りませんでした。当社のお客様が開業されて10年以上になりますので、思い切って相談してみました。

整体に通っていた時は、あちこち捻り筋肉を抑えられて痛い目にたくさん遭いましたが、そのおかげで体調が改善されていたと思います。カイロプラクティックは優しく治療されるので、治療効果は少ないと考えていましたが、相談して施術して頂いてその考えが間違っていた事が分かりました。

ソフトなタッチでも整体された時以上に、身体のゆがみが無くなりスッキリしました。身体が軽くなり動きやすくなりました。もともと身体に大きな支障は無かったのですが、疲れやすくなり足が攣る・筋肉が固くなるなどの症状が出ていました。

【整体とカイロプラクティックの違い】

整体は、東洋医学をベースにした治療法で、筋肉に注目して治療を行い、痛みや凝りのある筋肉を特定してから施術を行います。痛みが出ている部位や歪みがある部位に直接アプローチし、その歪みを直すことで再発を防ぎます。

カイロプラクティックは、西洋医学をベースとした、アメリカで生まれた療法です。体全体のバランスを整え、筋肉、関節、神経などの働きを正常化することで回復能力を引き出す総合的な施術を行います。骨に注目して治療を行い、中でも脊椎の矯正に重点を置いて身体機能の改善を目指します。

整体の施術は、筋肉のもみほぐしやストレッチ、骨盤を中心とした矯正などが含ま

れます。

例えば、ある整体院では、施術者が手技を用いて筋肉をもみほぐし、ストレッチを行うことで筋肉の緊張を解消します。また、骨盤矯正に関しては、強い力を使わずに骨盤周囲の筋肉や関節に優しくアプローチしてバランスを整える方法も存在します。

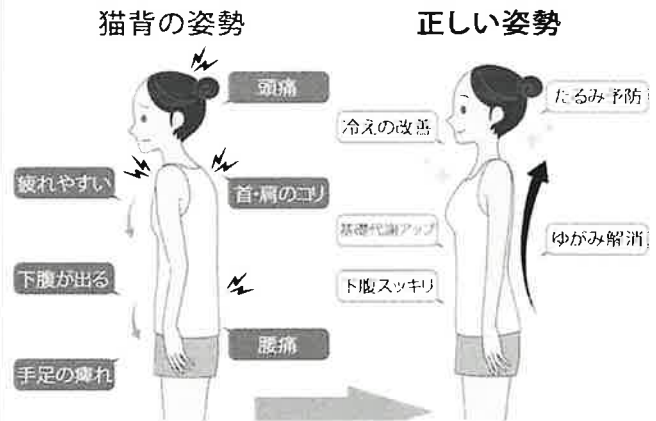
整体に期待できる効果

- ・肩こりや腰痛の改善・頭痛の改善
- ・骨盤の歪みの改善・姿勢の改善
- ・自律神経の乱れが整う

カイロプラクティックに期待できる効果

- ・肩こり腰痛・血液やリンパの流れの改善
- ・自律神経の乱れ・冷え性・便秘を改善
- ・倦怠感の改善

身体が真っすぐになると、行動が違ってきます



整体かカイロプラクティックかを選ぶのではなく、自分に合った施術で悩みを解決できる院を見つけるのが大切です。そのためには、**カウンセリングをしっかりとやってくれる院を選ぶと良い**でしょう。

カイロプラクティックは、特定の関節の矯正を行うことで神経の働きを改善し、**全身のバランスを整えることを目的**としています。例えば、スポーツ選手がパフォーマンスを向上させるために利用することも多く、国際的に普及しています。研修カリキュラムも充実しており、**専門的な知識と技術を持つ施術者が多い**です。

整体とカイロプラクティックは似て非なるものであり、自分の症状に合ったものを選ぶことが重要です。それぞれの特性を理解し、**自分に最適な施術法を選びましょう**。私の場合は、いつまでもゴルフを続けようと思いますので、定期的にカイロプラクティックに通います。

5. 今月のリフォーム事情！

トイレは毎日使う場所であり、他の部屋とは異なるタイプの汚れが付着しやすいところでもあります。さらに、汚れ以外にも**臭いへの配慮も必要**です。リフォームを考える時には、ひとつの部屋としてのイメージも大切ですが、**清潔を保つために掃除がしやすいことも条件**として考えられます。

トイレは水を使う場所という点では浴室や洗面所、キッチンなどと基本は同じ考え方ができます。そのため、トイレに使用されるのは**耐水性のある床材**が向いています。また、使用頻度や汚れの種類が他とは異なるため、アンモニアや芳香剤、そして洗剤などに耐用できるものであり、お手入れが簡単な床材であることが望めます。

このように、トイレの床材の機能として抑えておきたい3つのポイントをご紹介します。

【1】お手入れや掃除がしやすい

トイレは、手洗いの水のとびはねの他、アンモニアなどの汚れの付着も多い場所です。清潔を保つ上でも掃除がしやすい床材であることが望めます。隙間に汚れが入りやすいものや、浸透する性質の素材を使用したものは避けましょう。汚れがついた時に**簡単に拭きやすい材質**であるだけでなく、汚れが付着しにくい床材であることも理想的です。また、臭いが着きにくい**防臭効果のある床材**もあります。

【2】水分や洗剤に強い

水を使う場所なので、水分に強いことも条件の優先順位として挙げられます。水分を容易に浸透させるものだと、そこから汚れが広がってしまったり床全体の傷みに繋がったりすることがあるので、早い段階でリフォームが必要になってしまいます。材質によっては見えない内側の部分まで腐っていくことも稀に見られるため、**水分が浸透しやすいものは避けるのが無難**です。

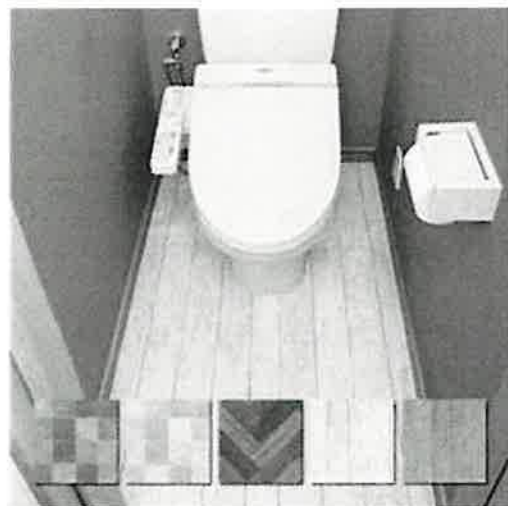
また、トイレ用の洗剤には界面活性剤の他に酸などを含んでいるものが多く、それらに強い素材であることも考えなければいけません。掃除をするだけで返ってシミになってしまうこともあります。洗剤に弱くシミになってしまうと、見た目の美しさが損なわれてしまいます。

【3】耐用年数が長め

床材の種類によっては、工事の際に便器も同時に交換することが必要なものもあります。耐用年数が短いものだと、その都度便器から変えなければならないので費用の面でも負担が大きくなります。

床だけが張り替えができるものであっても、あまり頻繁に交換しなければならないものは、工事費用だけでなく、普段使用する上でもさまざまな問題が考えられます。汚れやキズの面でも10年程度は問題なく使えるような、**できるだけ耐用年数の長い床材であることが好ましい**と言えます。

近年、最もトイレの床材として選ばれているのが**クッションフロア**です。**耐水性が高く、衝撃を和らげる働き**があります。トイレの他にはキッチンや洗面所など水回りの床材として好まれています。リビングや玄関などにも使われることもあります。



トイレは毎日、何度も使用する場所です。快適さ・使いやすさが大切です！

硬質なものからソフトなものまで幅が広く、素人でも張りやすいという特徴があります。リフォーム会社で取り扱っていますが、DIYショップなどで切り売りされていることも多い床材です。**厚みや柄などのバリエーションが豊富なことも特徴のひとつ**で、手頃な価格帯のものが多く、リフォームの費用を抑えたい時におすすめです。

トイレに使用する場合は床の張り替えだけでできるというメリットがあるので、他の床材と比較すると工事費も安く済ませることができます。

トイレの床をリフォームしたい時は、お気軽にご相談ください。