



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. 政治に注目の年！ 4. 50代からやるべき事！
2. 住宅にまつわる行事！ 5. 今月のリフォーム事情！
3. 理事会のトラブル！

あけましておめでとうございます。！
2025年問題では「高齢者の増加」が課題となっていますが、2040年問題の大きな課題は「現役世代の急減」です。介護・福祉における人手不足、社会保障費のさらなる増大が懸念されます。予想が出来ない時代に対応方法は？

1. 政治に注目の年！

岡山 貴紀

新年あけましておめでとうございます。
本年もどうぞよろしくお願いいたします。
皆さんはどんな正月を過ごされましたか？

葉牡丹の花言葉
『祝福』『利益』
『慈愛』『愛を包む』
『物事に動じない』



我が家はお節料理もずいぶん前にやめてしまい、正月飾りも特にやらないので、あまり正月っぽさがない家庭だと思います。年賀状もコロナをきっかけにやめました。昔ながらの風習を感じるようなことはしませんが、新たな1年を迎えるということでいつもより少しだけ豪華なご飯を食べ、家族みんなで遊んだりしながら年末年始を過ごします。

普段の生活では家族みんなでゆっくりする機会も少なくなってきたので、そういう意味では特別感のある正月とも言えるかもしれません。

さて、最近ニュースで話題になっている「103万円の壁」というものがありますが、直近の総選挙で多くの支持を得た国民民主党が、178万円までの引き上げを

要請している理由をご存じでしょうか。

これは、もともとなぜ103万円だったのかを知ることわかりやすくなると思います。この制度が作られた当時の最低賃金は600円台でした。パートで月曜日から金曜日までフルタイムで働いた場合、年間で103万円程度になります。

そこから税金を引いてしまうと生活苦になってしまい、憲法で定められた「健康で文化的な生活」が保障されなくなります。それで、収入が103万円以下の人は扶養対象としたそうです。

しかし、これを現状に当てはめるとずいぶんおかしいことに気づきますよね。最低賃金ってもっと高いはず。例えば埼玉県では、2024年10月時点で最低賃金は1078円です。さらに今は色んなものの値段が上がっており、当時と比較するとかかる生活費が全く違います。

それなのに税金は増え続ける一方で、逆に控除対象となるラインは昔のまま。明らかに時代にそぐわないこの仕組みを、正常

お勧め物件情報

指扇駅
徒歩26分

ペット飼育
可能です！



ライオン・ガーデン大宮指扇1F
住 所 さいたま市西区峰岸
価 格 800万円
専有面積 72.66㎡
バルコニー 10.60㎡
構 造 SRC造14階建
築 年 月 平成3年7月
管理形態 全部委託
管理費 12,800円
修繕積立金 15,040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・専用庭 37.10㎡

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



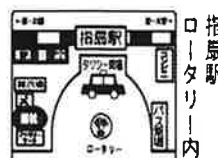
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間10～19



に戻すために設定された金額が178万円
なのだそうです。

大学3年生になった我が家の長男は、
「もっとバイトをして稼ぎたい」と常日頃
から言っています。働きたいと思う若者が、
昔の基準で作られた制度のせいで働き方を
セーブするというのは、この国の経済に
とって悪循環でしかないですね。ぜひ改
革を進めてほしいなと思います。

また、ここ最近の物価高の影響か、家賃
を滞納してしまう入居者もちろほら見受け
られるようになってきました。今は契約時
に必ず保証会社を通すようにしていて、た
とえ滞納があっても保証会社から貸主に対
して立替え払いが行われるため、滞納に気
づく機会が少ないかもしれません。

3ヶ月滞納した場合、保証会社による解
約手続きが始まるので、その書類に印鑑を
押すという段階で初めて知った、というこ
ともあるでしょう。全国的にも家賃滞納は
深刻化してきているようです。

そういった借主のために、生活困窮者自
立支援法に基づく住居確保給付金という制
度が設けられているのをご存じでしょうか。
これは月々の支出のうち、もっとも大きな
割合を占める家賃を一定期間支給する制度
です。2024年4月17日、改正生活困窮者
自立支援法が参院本会議で可決・成立し、
これに伴い住居確保給付金も2025年4月1
日に拡充されることになりました。



給付の内容としては、市区町村ごとに定
める額を上限に実際の家賃額を原則3ヶ月間
支給されます。ただし、一定の条件を満た
す場合は2回まで延長可能で最大9ヶ月間支
給。給付金は、自治体から大家等へ直接支
払われます。

住居確保給付金の2025年4月1日からの
拡充内容は、「家賃の低廉な住宅への転居
支援」です。自分の収入に合ったより低廉
な家賃の物件に引越すことができれば、長
く住み続けることができ、自立の促進につ
ながります。そのための引越し代や礼金等

を補助してくれます。

これについては、求職活動を要件としま
せん。ただし、厚生労働省に確認したとこ
ろ決まっているのはここまでで、補助額な
どの詳細は2025年4月1日までに確定する
ことになっています。

以上のように住居確保給付金制度は、
家賃の支払いに困っている人の強い味方だ
す。「自分なんかよりもっと困っている人
がいる」と我慢している人もいるかもしれ
ませんが、まずは居住する市区町村の自立
相談支援機関へ相談してみることが大事で
す。

何かと世知辛い世の中ではありますが、
2025年が皆さんにとってより良い1年
になるよう、この仕事を通じてお役に立て
ればと思います。改めて、本年もどうぞよ
ろしくお願いいたします。

2. 住宅にまつわる行事！

福岡県で暮らしている娘家族ですが、今
年には家を建てる事が決まったと報告があ
りました。老後の事も考えて、コンパクト
な平屋建です。古い家を解体して、基礎工
事も必要になるので思っていたより費用が
掛かります。

私からもアドバイスして参考にして貰え
たようです。家族の安全と繁栄を願う「住
宅行事」もありますので、追加で教えてあ
げたいと思います。

建築や入居にまつわる行事・古くから続
く日本の文化にはそれぞれ意味や目的があ
り、家族の幸せや安全を祈る心が込められ
ています。

1. 地鎮祭

「土地を鎮め、工事の安全を祈る儀式」

新たに家を建て
る際、工事に入る
前に行うのが地鎮
祭です。土地の神
様に許しを得て、
その土地での工事
の無事と、住む人
々の安全を祈るた
めに行います。



地鎮祭の流れ

- ・神主が土地を清める。
- ・建築主が鍬入れ（かまいれ）という象徴的な作業を行う。参加者全員で工事の安全と家族の繁栄を祈る。
- ・基礎工事が始まる前に、吉日を選びます。

神主に支払う謝礼の相場は2～3万円程度となっています。その他に費用がかかるものは、**地鎮祭で使用するお供え物や地鎮祭後の近隣へのあいさつ回りで渡す粗品**があります。

2. 上棟式（じょうとうしき）

「家の骨組みが完成したことを祝う儀式」

上棟式は、家の骨組み（棟木）が完成した際に行う伝統的な儀式です。工事に関わる職人への感謝と、完成までの無事を祈る意味があります。

上棟式の流れ

棟木に幣串（へいぐし）や御幣（ごへい）を取り付け、家の繁栄を祈る。
餅や小銭を撒く「餅撒き」を行うことも。地域によっては多くの人が集まる行事となることもあります。そういえば、私の両親が建築会社をしていた時に「餅撒き」をしていた家がありました。施主が職人にお礼をする「直会（なおらい）」を開く場合もあります。**建物の構造が完成したタイミングで大安や友引など、吉日が選ばれる**ことが一般的です。

3. 引っ越しの儀（入居の儀式）

「新居での暮らしの始まりを祝う」

引っ越しや新居への入居時には、新生活の安全と繁栄を願う儀式が行われることがあります。これには「**お清め**」や「**お祝い**」の意味合いがあります。

主な風習

塩と酒でのお清め: 家の四隅や玄関に塩や酒を撒き、清めます。

最初に火を入れる: キッチンのコンロを最初に点火し、「火を入れる」ことで家に命を吹き込むとされます。

米と塩を供える: 台所や神棚に供え、新生活の繁栄を祈ります。引っ越しのタイミングも六曜を考慮することが多く、仏滅を避ける傾向があります。

4. 家祓い（やばらい）・入居後の神棚祀り

「新築や中古住宅に入居する際の 祓いの儀式」

新築だけでなく、中古住宅を購入した場合にも行われることがあります。これにより、家の中を清め、新しい住人の幸せを願います。

家祓いの流れ

- ・神主が家全体をお祓いする。
- ・家族全員で新生活への祈願を行う。
- ・神棚を祀る場合、位置や設置方法も相談します。

5. 年末年始の家にまつわる風習

家を建てた後も、日本の伝統行事が家族や家を守る役割を果たします。

- ・**門松やしめ縄の飾り**: 新年の神様（年神様）を迎えるための準備。
- ・**節分の豆まき**: 家の中から邪気を追い出し、福を呼び込む行事。

年
明
け
に
ゴ
ル
フ
に
行
き
ま
し
た
ら
、
フ
ラ
ハ
ス
ト
は
な
く
、
ス
タ
ー
ト
は
一
ル
に
あ
り
ま
し
た
が
立
て
て
あ
り
ま
し
た



住宅にまつわる行事には、家族の安全と繁栄を願う深い意味が込められています。これらの行事を通じて、家づくりが単なる建築ではなく、「**家族の未来をつくるプロセス**」であることを実感できます。

もしこれから家を建てる予定でしたら、これらの行事を取り入れて、より心豊かな家づくりを体験してみたいはいかがでしょうか？ 伝統を尊重しつつ、自分たちの家づくりを楽しむ良い機会となるでしょう！

3. 理事会のトラブル！

マンションの理事会とは、管理組合の構成員から選出された代表者による組織のことで、マンションの維持・管理に関わるあらゆる意思決定を行います。

マンションの理事会ではいろいろな価値観の人と接するため、**トラブルが発生すること**もめずらしくありません。そのため、適切な対応方法を把握しておくことが重要です。特に高齢者が増え、新しい考え方を受け入れないで頑固な石頭の人がいて、困っているマンションもあります。

マンションの理事会におけるトラブルは、「**理事間のトラブル**」が多いです。区分マンションを購入した場合、管理組合に必ず参加しなければならないことが「区分所有法」により定められています。管理組合の理事は、**定例会で管理の方向性について議論しなければならないため、プライベートの時間を拘束されることもある役割**です。



分譲マンションを維持管理するには組合員の協力が必要

そのため、「**理事になることを拒否する**」、「**定例会に参加しない**」などの**トラブルに発展するケース**もあります。また、管理の方向性について理事同士で意見が対立した結果、トラブルになってしまうこともあるでしょう。このように、理事会に後ろ向きの方や、自分の意見を強く主張する方により、理事同士のトラブルが起こるケースがあります。

理事間で発生しやすいトラブルの具体例

1. 理事になる人がいない

前述した通り、理事会に参加すると定例会の参加や行事の準備などの負担が発生するため、「**理事に立候補する人がいない**」というトラブルが起こりがちです。住民の高年齢化が影響している場合は仕方ありませんが、立候補する人がいないからといって、**同じ人ばかりが理事をしていては、不公平になりさらに大きなトラブルに発展しかねません。**

解決策としては、推薦や順番に役割が回ってくる輪番制を検討するのがよいでしょう。**まずは立候補を募り、候補者がいない場合は推薦や輪番制を検討**します。注意点は、組合員の納得を得たうえで導入することです。輪番制や推薦により理事になる可能性があることを事前に説明しておきましょう。どうしても**理事になる人が見つからない場合は、管理会社など外部の人間に依頼する方法**もあります。

ある分譲マンションの規約を見ますと、「**監事を除く役員の任期を2年とし、半数改選とする**」と書いています。役員全員が1年ごとに全員交代してしまうと、知識や経験が無い人ばかりで理事会の運営に支障をきたすことが多いとよく耳にします。**理事の任期を2年とし、半数改選するマンションが増えてきました。**

また「**管理協力金**」徴収に関する細則では、管理組合員の役務負担公平性を期すための協力金を徴収する事が記載されています。**細則に反して責務を果たさない場合の金額は月額2000円で、管理組合運営費に充てられます。**

2. 理事間の仲が悪い

理事会にはさまざまな人間が関わるため、なかには**仲が悪い理事同士によるトラブルが起こることがあります**。理事長や副理事長の仲裁により解決する場合がありますが、議論が過熱し収拾がつかない場合、なんらかの解決策を講じなければなりません。

時間をおいて再度話し合うなどの解決策もありますが、関係性が悪化し、**改善が難しい場合は当事者の解任を検討する必要があります**。理事の解任は、総会の普通決議で過半数の賛成を得ることで実現できます。最終的な解決方法ですが、理事会の雰囲気が悪いと適切な管理に悪影響があるため、理事の解任も検討しましょう。

理事ではありませんが、**専門委員会でも問題が発生しているケース**もあります。専門委員会は、主に大規模修繕委員会や規約改正委員会委員会があります。課題に対していろいろな意見が出されて、意見を集約して委員長が理事会に提案するのですが、**その委員長が自分の意見を中心にまとめようとする、委員の意見を切り捨てる事**もあります。

組合員はすべてマンション管理に関しては素人なので、ある程度は専門家に依頼した方が負担も軽くなるのではないかと思います。**全部委託管理をしていますと、最新の法律に基づいた管理が出来て、理事や委員の負担も軽減する**と思います。

物価高で生活も苦しくなりますが、**一番重要な住まいを守らなければ生活自体でなくなります。一緒に考えましょう！**

4. 50代からやるべき事！

人生100年時代になり、高齢になってから大きなマイホームから小さな住まいや高齢者住宅に転居する人も増えています。

そんなときに必要になるのが、ものを減らし、暮らしをコンパクトにする「ダウンサイジング」です。不用品をがーっと捨てて、暮らしを小さくしなければなりません。ですが、いきなりたくさんものを捨てるのは、精神的にも肉体的にもきついもの。

そこで、50代になったら、先を見越して、少しずつ暮らしを小さくするのがおすすめです。

●その1：服を厳選し

カプセルワードローブを目指す
「カプセルワードローブ」とは、厳選した少しだけの服を所有し、組み合わせながら着用することです。本当に着る服・着たい服を選んで、そうでない服は、手放します。

いる、いらない、？と分けて
いらぬ物はすぐに捨て、
？については様子を見ます。
1年経過して使わなければ
いらぬので捨てます。



手元に残すのは、長く着用できる色やデザイン、組み合わせのきくもの、本当に好きな服、実際に着る服など。どんな衣類が好きなのか、一度考えてみるといいでしょう。

●その2：もっているものは使う、使わないなら手放す

所有しているものは、満遍なく使うことをめざします。数がありすぎて、使いきれないなら、少し処分しましょう。

調理器具つるして収納

使っていないものがたくさん見つかりそうなのは、まず、キッチンツールや食器。鍋、フライパン、包丁、お玉、コーヒーカップ、お箸、スプーンなど、本当に全部、使っていますか？

文具・・・値段が手頃で小さな文具も、知ら

ないうちに数が増えます。ペン立てには、ボールペンやサインペンがたくさん突っ込んでありますが、いざ使おうとすると、インクが出なかったりします。

●その3：大事なものはデジタル化

アルバムを最後に見たのはいつですか？
今度、いつ見ますか？

見たいときにさっと参照できるよう、大事な写真や手紙、レシピなどはデジタル化するのがおすすめです。

お気に入りのものだけ数枚残し、まあまあお気に入りのものは、写真にとってデジタル化しましょう。デジタル写真にしておくと、参照しやすいし、PCやスマホのホーム画面に載せたりもできるので、前より、ずっと見る機会が増えます。

写真だけでなく、お気に入りのレシピや、本の中で読み返したい部分なども、そこだけ写真にとっておけば、かさばる本体を捨てることができます。

思い出深い品も、まるごと残しておかず、写真だけ残せば、十分、昔のことを思い出すことができます。ただ、写真データもどんどんたまっていくので、ときおり見返して、必要のないものは消していきましょう。

ものの管理には時間や体力を使います。残り少ない人生、もっと楽しいことに、時間を使っていきませんか？

5. 今月のリフォーム事情！

近年、ギザギザした形状の刻みキーよりも防犯性が高い鍵として、人気が高まっているディンプルキー。鍵の表面・側面に複数のくぼみが開いているのが特徴で、ピンが複雑に配列されていることから、ピッキングによる解錠がほとんど不可能といわれています。また、鍵の複製には専用の機械が必要となるため、勝手に合鍵を作られて侵入されるといったリスクも軽減することができます。

このようにメリットが多いディンプルキーですが、実は刻みキーに比べて少々不具合が起こりやすいというデメリットもあります。ここではまず、ディンプルキーが壊れやすいといわれている理由についてご紹介します。

ディンプルキーの鍵穴の内部には上下・左右・斜めなど、さまざまな方向から複雑にピンが配列されています。また、鍵に開いているくぼみの深さもそれぞれ異なり、少しでもピンの高さがそろわないと解錠することができません。

この複雑な構造こそが防犯性を高めている理由でもあります。同じく故障しやすさにもつながっています。くぼみに汚れがたまっていたり、摩耗によって変形していると、ピンが揃わず不具合が起こる原因となるので注意が必要です。

鍵にはたくさん種類があります。ディンプルキーなど、防犯上安全性の高い鍵を選びましょう



鍵穴の内部に汚れが溜まっていたり、差し込む鍵の汚れや摩耗が起こると、かみ合わせが悪くなって抜き差ししにくくなる場合があります。汚れが原因となっているときは、簡単なメンテナンスを行うだけでも改善できる可能性が高いですが、鍵穴や鍵が故障している場合は交換が必要です。

ディンプルキーに不具合が起こっているときに、間違った対処法を行うとさらに症状が悪化する恐れがあります。鍵が引っかかって回しにくいとき、無理に回そうとすると鍵が変形・故障する原因となります。刻みキーに比べると丈夫な造りになっていますが、負荷がかかり過ぎてしまうと折れる可能性もありますので、無理に操作を行うことはやめましょう。

また、鍵穴の内部にゴミがつまっていたり奥まで差し込むことができないとき、針金などを使ってゴミを無理に取り出そうとするのは危険です。鍵は精密機器のため、少しでも傷が付いたり摩耗するだけで開かなくなってしまう原因になります。

鍵に不具合があるときに『一旦油をさしてみよう』と考える方も、意外と多くいらっしゃいます。ただ、**鍵穴に食用油や**

オイル系の潤滑剤を使用すると、内部に溜まったゴミとくっついてさらに症状を悪化させてしまうので注意が必要です。

ディンプルキーに不具合が起こっているときは、まず鍵穴・鍵のメンテナンスを行うことがおすすめです。経度の不具合であれば、メンテナンスで症状を改善することができるので、下記の手順を参考に行ってみてください。

【ディンプルキーのメンテナンス方法】

- ①鍵穴に掃除機のノズルをくっつけて、中に溜まったゴミを吸い出す。掃除機が届かないときは、エアダスターでゴミを飛ばすのも可。
- ②差し込む鍵の汚れを、きれいな布でふき取る。取れない場合は、歯ブラシで掻き出す。
- ③鍵穴専用の潤滑剤を『シュッ』とひと吹きし、鍵を抜き差ししてなじませる。



メンテナンスの注意点として、鍵穴専用や速乾タイプと記載のある潤滑剤であっても、鍵穴の内部が濡れているときは不具合が起こる可能性があります。鍵穴に使用できる潤滑剤は粉末状になっていて、水分と混ざると油を使用したときのように、固まって動作不良が発生してしまいます。雨の日や湿度の高い日は使用を避け、**カラッと晴れた鍵穴が乾いている日にメンテナンスを行うことがおすすめです。**

カギの不具合でお困りのことがあれば、お気軽にご相談ください。インターネットで適当な業者を選んだ結果、高額な費用を請求されるというケースが後を絶ちません。当社で信頼できる業者を手配することも可能です。