

## 今月の『トピックス』

1. 不動産業界の動向！
2. 入居者の急死！
3. 火災保険加入は必須！

4. 西大宮地区×指扇地区！
  5. ひまわり歯科さん！
  6. リフォーム事情！
  7. ほほえみ日記！
- ★スタッフ日誌

## 1. 不動産業界の動向！

岡山 貴紀

いよいよ平成28年も暮れの12月となりました。先月は11月では観測史上初の関東平野部で積雪というニュースもあり、連日寒い日が続いています。そんな中、民法改正や今後の不動産業界の動向、新たなサービスについて学ぶため、いくつかのセミナーや研修を受けてきましたのでご報告いたします。

まずは今後の不動産業界の動向について、物件検索サイト最大手のホームズ（株式会社ネクスト）によるホームズエキスポでの話。今後の日本経済において問題となるのは少子化による人口減少が一番大きな部分です。

人口減少はそのまま捉えれば需要の縮小につながると言えますが、ネクストの代表取締役社長である井上高志氏によると、「需要が2割減ったからといって単純に2割落ち込むということではなく、別の需要が取り込める」という話をされていました。

一番わかりやすい部分でいうと、**増加し続けている海外からの観光客がその2割を埋めてくれる**というのです。以前ここでも取り上げた「民泊」は現在の法令ではグレーゾーンとなっていますが、政府は東京オリンピックに向けてですが、その後もさらなる外国人観光客増加を目指しており、「民泊新法」が2016年末の制定を目指し検討されています。

そして空き家を有効活用しやすくし、需要につなげていくというのです。規制緩和によって賃貸アパートなどでも民泊が可能になれば、思いつくだけでも様々なサービスが新たに作られそうですね。

**風邪がなかなか治りません！**  
歩いていても買い物に出かけてもマスクを掛けてセキをしている人がたくさん！アプローチのスタッフも風邪が治らず長引いています。皆さんもうがいをして風邪を吹き飛ばしましょう！詳しい事は「ほほえみ日記」に！



法改正による今後の対応については、1つ1つ細かい部分での対策が必要となってきます。契約書の雑形の見直しも必要になってくるかもしれません。

私自身驚いたのは、**賃貸借契約における連帯保証人の責任の改正**です。民法の改正により個人の連帯保証人については「個人根保証契約」にかかる規定が適用される事となり、**保証をする対象の「極度額」をあらかじめ書面または電磁的記録で定めなければ無効**とされます。

今後は「〇〇万円まで」というように上限の設定を明記する必要が出てくるそうです。今後は連帯保証人をつけずに、保証会社の加入を必須にして対応する形がさらに増えそうです。

**賃貸契約における退去時の敷金精算について、原状回復トラブルの最新事例や今後の対策も改めて学びました。**2年ほど前に京都で裁判になった敷金返還訴訟、当時はニュースでもよく取り上げられていたので知っている方もいると思いますが、実際にその裁判で貸主側の弁護士として戦っていた先生のセミナーです。



皆様の傾向を学び取り入れて、専門知識を身に着け、時代に立てるようになります！  
ご質問でも、どのようなご質問でもお答えいたします。  
ご相談下さい！



株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

岡山佳代子

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

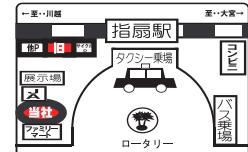
■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内





60歳を過ぎると、誰に限らず病気や事故になる確率が高くなります。先月もアパートを借りたいという50歳代独身の男性が来られましたが、身内がいても連絡を取り合っていない関係で、諸事情からか保証会社の審査が通らず、契約に至りませんでした。

しかし、今回亡くなられた男性は友人や身内が力を貸して下さいました。不動産の仕事は人の人生を垣間見る事が多いです。人は人生や生き方の変わり目に住まいを探しに来られます。人生の終末が近づくほど、その人の生き方が集約されるような気がします。

若い時に真面目に仕事をし、友達を大切にして、家族から信頼を得ている人は、その人が本当に困ったときに助けて貰えるのだと実感しました。今回の借主様が最後の最後まで一人で頑張って来られて、限界を感じて友達に連絡をしたのでしょう。

駅前の木伐採模様



指扇駅南口ロータリーにある大きな気が剪定されました。高いのでクレーンを使うのですね。枯葉が落ちなくなって良かったです。

その事が家主様の為でもありました。もし連絡をする相手がいなければそのまま息絶えていた可能性があるのです。そうすると賃貸物件の後の処理や募集が大変になります。友達の男性は素晴らしい方です。なかなか人の為に出来る人も少ないと思いますが、良い人には良い友達が出来るという証でしょう。

ふと自分を振り返ってみて、困った時に助け合える友達がいるのか？少し考えてみました。その時にならなければ分かりませんが老後の生活に困らない様にするには、一番は大切な人の信頼を裏切らない事、2番は金銭でトラブルを起こさない事を心がける事だと私は考えます。

たくさんの人の生き方を見て、また自分自身も私生活や仕事を通じてたくさんの人と関わり、中には裏切られるという経験もありました。特に困ったのは金銭問題でした。家族

や身内でも不信感を持つような出来事もありました。でも前を向いて真面目に生きることに努力してきました。

真面目にコツコツ生きて行きましょう。また、自分がお手伝いできることができれば率先して行動を起こそうと思いました。

### 3. 火災保険に加入する意味！

賃貸物件を契約する時には、借主さんに必ず火災保険に加入して頂きます。また住宅を購入されたときに住宅ローンを利用される方は、万が一の事が起ったときに、加入していなければ損害額が発生した上に住宅ローンを払い続けなければならなくなりますので、火災保険加入は必須です。

しかし現金で購入された方にも、ご自身の損害だけではなく、第三者に対する賠償が発生する可能性がゼロではありませんので、火災保険に加入される事を推奨しています。実は、現金で中古マンションを買われた方が水漏れ事故を起こしてしまったのです。引き渡し時に、当社の保険には加入されないとの事でしたので「火災保険には加入して下さい」とお話ししていましたが、契約されなかつたそうです。

中古マンションで5階部分ですので、洗濯機のホースが外れて漏れた水は、真下の階だけではなく、その下の階にも流れました。内装工事などに多額の費用が掛かりますが実費での支払いとなります。

水漏れ事故は被害を受けた人たちは、多大な迷惑を被ります。水濡れしたものが衣類やふとんに及ぶと、生活事態に支障が出ます。今回は購入してずいぶん経っているとは言うものの桐のタンスが被害を受けました。



上の階から水漏れがあると、被害は生活や精神的にも及びます。

しかし、損害に遭った物品は買い替えたり作り替えたりする事が出来ますが、その瞬間の精神的ダメージや片づけなどの労力、思い出のある品物は2つと無いものなど、賠償し

きれないものがあります。ある程度の誠意が必要だと思いますし、被害者も故意にされたものではないと理解し、お互いに妥協することが大切です。

水漏れ事故だけでも損害額が10万円以上数十万円掛かるケースが多いですから、それを考えるとずっと安い火災保険に加入すべきだと思います。アプローチで取り扱った水漏れ事故で、一番高額だったケースでは220万円でした。この時は全額が保証されたのでした。

「火災保険」ってどんな事故を補償するのか、この機会にご説明させて頂きます。

「火災保険」は、火事で家が燃えてしまったときに補償（保険金をお支払い）しますが、火災保険が補償する事故は“火災”だけではありません。



害賠償を求める相手に法律で  
できません。は原則としてし  
たとき、日本で全焼してしま  
う家からのもらい火で  
隣家が自宅が  
が損で

雷が落ちて電化製品が壊れた場合などの”落雷”、台風で瓦が飛んでしまった場合などの”風災”や、洪水で床上浸水した場合などの”水害”などの自然災害による損害が補償されますし、排水管が詰まり床が水浸しになった場合などの”水濡れ”や、窓を割られて空き巣に入られた時などの”盗難”などの日常生活の中での事故も補償しています。



水り、台風で  
した洪水で瓦  
が床が飛ん  
場合も対象  
象浸だ

補償される事故の種類は商品によって異なりますが、アプローチが加盟しているAIU保険では「火災、落雷、破裂・爆発」以外の補償はお客様のご要望に応じてご選択いただける「スイートホームプロテクション」は、お客様のご要望にお応えした火災保険です。

火を使わないご家庭向けの「オール電化住宅割引」やたばこを吸わないご家庭向けの「

ノンスモーカー割引」など、お客様のご要望を割引に反映したり、地球に優しい省エネ住宅向けの「発電工コ住宅割引」を導入しました。

地震保険は、火災保険では補償されない地震もしくは噴火またはこれらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没または流失によって生じた損害を補償します。火災保険にセットしてご加入いただけます。（地震保険単独ではご加入できません。）

ご契約金額は建物、家財ごとに、火災保険のご契約金額の30%～50%の範囲内で設定できます。ただし、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度となります。



が東日本大震災の余震  
ちの方は地震保  
への加入も検討され  
ては？アプローチ  
で見積もり致します。

## 【火災保険】 お支払いする場合

- たばこの火の不始末で火事になり寝室とベッドなど家具が燃える。
- 第三者に放火され建物の一部が燃える。
- 隣の家が火事になり、自分の家も燃えた。

## お支払いしない場合

- 自分で家に火をつけた。
- 自分の家から出火して、隣の家を燃やした場合の隣家の補償。

## 【落雷】

### お支払いする場合

- 落雷が原因で配線がショート。インターホンが鳴らなくなった。
- 落雷が原因で、テレビが壊れた。

## 【破裂・爆発】

### お支払いする場合

- ガス漏れで家・家財が吹き飛ぶ。

## 【風災・ひょう災・雪災】

### お支払いする場合

- 台風で屋根が吹き飛んだ。
- 強風により窓ガラスが割れて雨が部屋に入家財に損害が生じた。

## 【水災】

### お支払いする場合

- 豪雨により床上浸水して床や壁、家財などに損害が生じた。
- 大雨で土砂崩れを起こし、家が倒壊する。

### 【物体の落下・飛来・衝突】

#### お支払いする場合

- 石を投げ込まれ、ガラスが割れた。
- 車の当て逃げされて壁が壊れる。

#### お支払いしない場合

- 車庫入れをしていて、自分で自分の家の門扉にぶつけ破損。

### 【水濡れ】

#### お支払いする場合

- 風呂場の排水口が詰まって脱衣所および廊下が水浸しになり床に損害が発生した。
- 留守中に台所の給水管より水漏れ。リビングの床とソファ、絨毯に損害が発生した。

#### お支払いしない場合

- 配水管が老朽化によって、水漏れを起こした。その配管修理費用。

### 盗難

#### お支払いする場合

- 空き巣被害にあって、家財を盗まれる。
- 裏口の扉を、バールのようなものでこじ開けられそうになり扉を破損。



自宅に戻つたら部屋が荒らされて現金が盗まれていた時、ガラスや室内の破損なども保険で補償されたります。実例として被害に遭つた金額を全額保証された手続きもあります。

### 【不測かつ突発的事故（破損・汚損等）】

#### お支払いする場合

- 掃除中、大型テレビを倒し破損。
- 模様替えをしている際に家具でドアに穴を開けてしまった。

#### お支払いしない場合

- 携帯電話を踏んで壊す。
- コンタクトレンズを流してしまった。

いかがですか？

火災保険に加入していても、保険で補償される事をご存じなくて損をしていた場合もあるとお聞きしたケースもございます。どのような場合でも、社員全員が保険の代理店資格を持つアプローチにご相談下さい。

万一に備えて大切な財産を守りましょう！

## 4. 西大宮地区×指扇地区！

西大宮駅が出来てから、指扇駅周辺の人の流れが変わりました。それは工事が始まる前から予想が出来ていたのですが、住まいを探される方は指扇駅と西大宮駅のどちらを希望するのでしょうか？ また、どちらが便利なのでしょう？

指扇駅は、今では南北の両方に降り口が出来ました。旧16号指扇駅入口の交差点から指扇駅を通って指扇療養病院までは駅前商店街が続いています。指扇病院・指扇療養病院などの総合病院、ライフ・やおかつ等のスーパー、ドラッグストアー・駅前交番・銀行・コンビニ・飲食店・花屋・スナック・整体・美容院・歯科・塾・不動産会社・自転車屋・薬局・衣料販売店・牛乳屋・コインランドリー・化粧品店・ほか企業がたくさん徒歩15分圏内に並んでいます。

指扇駅周辺は、生活するのに便利なお店がほとんど揃っていますので、高齢者で元気な方でも、自分の足で出かけて利用したり買い物が出来たりして、本当に便利です。また、指扇駅は通勤時間帯に指扇駅始発電車があって、通勤快速が何本か出ていますので都内に勤務される方は早めに駅に来れば座っていけるなど、サラリーマンの方にとっても交通の便が良くて、生活しやすい場所です。



指扇駅は北口にも出られるようになりますが、北口ロータリーに店舗がないのが残念だという声が！

西大宮駅周辺には大型店舗が多くあり、車で出かける人にとっては便利です。スーパー・マルエツは深夜まで営業している為、仕事帰りにお買い物が出来ますし、深夜に足りないものがあれば買いに出ることが出来ます。西区役所が駅から近く、諸手続きが容易にできます。西大宮駅北口のバイパス添いにはコンビニ・携帯電話店・飲食店が数多く出店しており、夜遅くまで賑わっています。

賃貸物件に関しては、指扇駅周辺の物件の方が比較的安いです。これは西大宮駅に比べ

て一駅大宮駅から遠い事、建物が古くからあるので築年数や設備により、設定賃料が違っています。長く指扇駅の駅前で店舗を構えているアプローチにとっては、**西大宮駅の新築アパート建築ラッシュと充実した設備・高めの賃料に驚きを感じています。**



西大宮駅は南口・北口共にロータリーに店舗がありません！ 川越線は単線なので西大宮駅構内で電車の待ち合わせがあります。

どちらも「さいたま市西区」ですので、当社は両駅の物件も取り扱っています。新築物件も資料をすべて揃えてお客様にご紹介していますが、特に力を入れなければならぬと考えているのが既存物件です。

建物は古くなっていますが、どのようにすれば満室になるのか。相続税対策のために何をすれば良いのか、**家主様と一緒に考え、ご提案させて頂き、次世代の子供たちに良い形で繋いで行きたいと考えています。**小さな気付きが自分たちにとって幸せになることがあります。幸せとは決して目に見えて解るものではなく、普通の生活が変わりなく平穏に過ごせることが幸せだと考えます。

すべてがそうではありませんが比較してみると、**近隣に便利なお店がたくさんあって、賃料も抑え気味な「指扇地区」。**大型店舗が多く設備や立派な築浅物件が多く益々発展を続けている新しい街「西大宮地区」。買主様・借主様は前もって地域を調べて私たちに住みたい物件の希望を申し出られます。

アプローチはそれぞれのお客様に合った物件をご紹介させて頂いています。

## 5. ひまわり歯科クリニックさん！

指扇駅南口を駅前交番の前を通り、踏切を渡る前に「ひまわり歯科クリニック」さんがあります。

ひまわり歯科クリニックの鈴木院長は3人のお子さんの父親です。小さな子供さんからご高齢の方まで、幅広い年齢層の患者さんが通われます。



いつも「やまとくん便り」をお配りして、雰囲気の良い歯医者さんだというイメージがありました。ひまわり歯科クリニックの奥様と趣味のゴルフを通じてお友達になり、LINEで情報交換をしています。



ご夫婦で子供さんたちを大切にされているのが解ります。ひまわり歯科さんの看板ロゴは院長のお子さんが描かれたのだと。ひまわりのお花と女の子が笑っていて、思わず私も微笑んでしまいます。奥様はキャラ弁が得意なようで、しかも綺麗で美味しい。お子さんたちも幸せですね。

**ひまわり歯科クリニック**

**鈴木康博院長**

**さいたま市西区指扇2-4-5**

**TEL 782-8114 水・日・祝休診**

入れ歯・インプラント・ホワイトニング・矯正・小児歯科など、それぞれの専門の歯科医師が幅広く対応されています。鈴木院長を含めて5人のドクターが在籍。予防歯科で大切な口腔ケアは3人の歯科衛生士が担当。さまざまな専門や考え方の歯科医師が複数でお一人の患者さんを診ることで、より良い医療を提供したいと思い、開業されたのでした。

大学卒業後、埼玉県内の歯科医院で勤務後7年間の分院長を経て2010年に開業されました。一番に考えたのは「チーム医療」の実践です。つい最近、エリアごとに年1回発行している頼れるドクター「ドクターズファイル」という専門誌で紹介されました。ひまわり歯科さんに行かれると、どなたでも読むことが出来ます。より一層、医療が身近に感じられますね。



お子様からご高齢の方まで、治療過程をご説明して、むし歯・歯周病・入れ歯の調整・

## 歯ブラシの使い方などドクター・歯科衛生士

・スタッフが詳しくご説明致します。また、各ドクターが連携をとりチーム医療として行っております

最先端のデジタル  
CTスキャナーを  
常設しています



隣にコンビニが  
あるなど、便利な

立地なので、ご高齢の方でもが一人でも通える歯医者さんです。実は私の母もひまわり歯科さんの患者で、時々定期検診の案内も頂きます。院内の入口のキッズロームは広くて絵本もたくさんあり、お子さん連れで言っても安心、また先生方も優しいので小さなお子さんの治療もお任せできますね。

## 6. 今月のリフォーム事情！

宅建業法の改正により、売買契約の際、インスペクションについての説明等が義務付けられるようになりました。そこで、インスペクションという言葉をあまり聞いたことがないという方のためにご説明します。

ホームインスペクション（住宅診断）とは住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。住宅の購入前や、売り出し前にホームインスペクションを行うことで建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中のご自宅について調べることもあります。

また、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。



外壁に亀裂、小さな虫食いだと思っていたら  
シロアリの被害が。住宅診断は重要です。

やまとくん便り No.173-7 2016.12

住宅の診断は、多岐にわたります。雨漏りの根本原因を探ったり、特定の部材の劣化進度を調べたり、「耐震診断」したりすることも含まれるでしょう。ただし、それは消費者（診断の依頼者）が何を目的としているかによって異なるのです。協会が「ホームインスペクション」と呼んでいるのは、消費者が主に中古住宅を売買する前に、主に目視で住宅のコンディションを把握して報告する、という業務です。

比較的短時間で可能な範囲で行う「一次診断」です。これは病院に例えるなら、「健康診断」のレベルといってよいでしょう。健康診断を受けた人は、診断結果についてまず医師からの説明を受けるでしょう。治療を必要とするほどではないものの経過観察が必要、ということであれば、精密検査が必要だと勧められることもあります。

そして、二次診断として精密検査を実施することになった人は専門的な検査器具を用いその分野の専門医療を行っている総合病院などで診てもらうことになります。ホームインスペクションは、この最初の「一次診断」に相当します。外壁や基礎に不具合の兆候は見られないか、室内に雨漏りの形跡はないかなどを目視で確認し、建物のコンディションを診断依頼者に説明します。また、ホームインスペクションではわからない項目で懸念があるものは、二次診断の可能性を診断依頼者に説明します。（協会HPより抜粋）

上記の説明にあるように、基本的には目視での建物状況の確認作業になります。契約後に瑕疵担保責任などのトラブルが起きないよう、消費者保護の観点から説明が義務付けられました。個人間取引の場合には、双方ともに状況を知ることで安心して取引ができる、という利点があります。

今後は、売り出す際に物件資料等に「インスペクション完了済み」などの文面が多く載るようになると思います。よくリフォーム詐欺などで「床下に白アリが～」などと言う決まり文句もありますが、そもそも売買取引時に限らずとも、ご自身の資産である住宅は、ある程度年数が建ったらインスペクションを行うことでこういった詐欺にも合わないので、と思います。

当社で加盟している協会では、安心して住宅診断を頼める認定業者がいますので、気になった方はお気軽にお声がけください。

# 7. ほほえみ日記

今年のカレンダーもあと1枚となりました。初雪が降り、はやくも冬モード全開です。世間では胃腸炎と咳が大流行しているようです。みなさん体調くずしていませんか？

我が家も風邪のうつし合いがここ1ヶ月続いています。近所の中学校は早くもインフルエンザが大流行。すぐ近くまでウイルスが忍び寄っています。早急にわが身を守らねば！！ということで今月のテーマは『正しいうがい』です。

この前小児科に行った時、ロビーの壁に正しいうがいの仕方が貼ってあったので覚えてきました。子どもの頃からやっていた、上を向いて「ガラガラガラ～ペッ」ですが、残念なことにこれだけでは不十分だったのです。気になる正しいうがいの仕方は、どんなものかというと・・・

## 1. 手をしっかりと洗う

菌のついた手で、コップやうがい薬を触るのはダメ！ 清潔な状態でうがいを始められるように、手についた菌をしっかりと洗い流しましょう。

風がいそい清ま  
邪いでしを潔ず  
撃、て始なは  
退毎ガ、め状手  
だ日ラ口ま態洗  
！続ガをしでい  
けラゆようか  
てうすうがら、



## 2. 口の中をゆすぐ

いきなり喉の奥のうがいをせずに、まずは口の中の雑菌や、食べかすを洗い流すから始めます。口に水を含んで、正面を見たまま、ぶくぶくうがいをしましょう。歯磨きの時のうがいと同じですね。水で強めにぶくぶくうがいをして、吐き出すことを、2回繰り返します。

## 3. 喉の奥のガラガラうがいをする

口に水を含んだら、上を向いて10秒間のガラガラうがい。「あー」と声を出すつもりで、ガラガラうがいするのが効果的。

「ガラガラうがい→吐き出す」を、2回繰り返せばOK。正しいうがいの仕方は以上で



す。簡単ですよね！

ここまで正しいうがいの仕方を紹介してきましたが、この前友達にうがいの歌を教えてもらいました。「うがいがGOGO」という歌で子供が喜びそうな明るくて楽しい曲です。

気になるかたはYouTubeでぜひ。子どもと一緒に楽しく習慣づけられるといいですね。インフルエンザの予防接種も始まりました。「正しいうがい・手洗い+予防接種」で、今シーズンはインフルエンザ、風邪知らずで過ごしたいものです。それではまた。



お料理・育児・洗濯・掃除・4人の子供との対話でママは大忙しです！

## 【スタッフ日誌】

スタッフの大久保です。12月になり、ますます寒くなってきました。街のクリスマスの装飾の色や灯りを温かく感じます。

街を歩いていると、不動産のお店がたくさんあることに驚きます。ひとつ見つけた！と思うと、またすぐ近くに違う店舗があることも多いです。

なぜこんなにあるのに減らないんだろう、と考えると、それぞれのお店に個性や魅力があるからなんだろうなと思いました。

地域密着のお店であれば、物件や地域について詳しく知ることができますし、広範囲に取り扱いがあるお店は、条件にあった物件をたくさんピックアップすることができます。

気になる駅に降りてみて、お店を探してみるのも楽しいです。

駅前のアプローチは展示物がたくさん！

