

今月の『トピックス』

【編集】 1. 7. 岡山 貴紀
2. 8. 岡山 志保
他 岡山 佳代子

1. アプローチの営業方針！
2. 「失火」の賠償請求！
3. ガラス・管理・仲介！
4. 人気の中古マンション！
5. 政治の安定はいつ？
6. 早期発見・早期治療
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

春が待ち遠しい！

今のところ大雪は降っていませんが寒い冬です。インフルエンザにご注意下さい！ 予防策は、最終ページをご参考に！ 為になります。梅の花やスミレの花が咲き始めました。健康のために、徐々に外に出てたくさん歩きましょう。



たかし

1. アプローチの営業方針！ 岡山 貴紀

2月になりました。今年は1月上旬にいくらか賃貸の動きがあったものの、中旬以降は例年通り少し落ち着いています。引っ越しシーズンで賃貸市場が活発になるのは2月中旬頃からですので、さいたま市西区で1つでも多くの空室が埋まることを目指して日々の業務に取り組んでいるところです。

2月に入ってから早速賃貸のお客様に動きが出始めており、個人のお客様、法人のお客様、事業用の物件を探しているお客様など多様な条件に対応させていただいています。そこで今回、私が考え実践している、お客様にとって一番ご希望の部屋に近づくための接客の仕方と考え方を少しだけご紹介させていただきます。

まずはヒアリングです。お客様がどういう事情でどのような物件を探しているか、お客様の雰囲気や話し方から、世間話を交えながらイメージを膨らませます。単純な金額や立地だけでは、本当にお客様に合った物件かどうか分からないことがあるからです。

不動産会社にとって都合の良い物件だけを勧めたり、急かす様に無理やり提案した物件の案内を始めたり、自分がされて嫌だと思ふ営業をしようとは思いません。それでイメージと違う物件をいくつ回ったとしても、お客様の時間を無駄にってしまうだけですよね。

もちろん、こちらにとっても無駄な時間といえます。中には条件だけを重視する方もいますし、とにかく早く決めたいという方、気に入る物件が見つかるまでじっくり時間をか

けたいという方、こういった風に、どんな形にせよ気持ちをはっきりしているお客様もられます。そういった場合には当然、そのスタンスに合わせて物件をご紹介するようにしています。

次に、実際に物件を見に行くときの話ですが、私は行き道と帰り道は違う道を通るようにしています。大きな病院やスーパー等は事務所でも地図を見ながら説明ができますが、小さな公園、飲食店、小売店などは実際に道を走りながらでないと気づけないものです。小学生のお子さんを持つお客様の場合には、「物件から小学校までの道のりを一緒に確認しましょう」と提案することもあります。

今は写真やネットの発達によって、室内の状況や内装、設備などはある程度事務所でイメージできてしまうものです。もはや、お客様にとって物件の案内とは、部屋がイメージ通りで合っているかどうかを確認するだけの作業になりつつあります。

ワン指ア
ン扇サ
ル駅ヒ
ーから
ムハイ
マンツ
ン歩募
シ7集
ヨ分中
ン！



敷金ゼロ・礼金ゼロ・賃料37000円
共益費3000円、クリーニング代3万円
3カ月間賃料半額キャンペーン中！オートロック・コインランドリー・照明・エアコンなど

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/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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

■定休日 毎火曜

■営業時間10～19

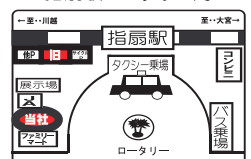


岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



その作業に何を+ α （プラスアルファ）できるかが、今の**不動産仲介業者の差別化に必要**だと思っています。ですから、事務所である程度のイメージができるほどの細かい室内写真や設備写真などの情報を準備していない業者さんは、自然と淘汰されていくのかもしれない。

他にも色々と考え実践していることもありますが、多くのことはどこの会社でも行っていることだと思います。要はその1つ1つのことがどのレベルで行えるか、違った角度で行えるか、それが非常に大きいのではないのでしょうか。

そして何よりも本当に**一番大切なこと**は、「**事務的にやりすぎないこと**」です。不動産は賃貸であれ売買であれ、必ず人と人との繋がりが付いて回ります。個人の客様との繋がりはもちろん、当社でお世話をさせていただいたテナントの店子様はこのお便りでご紹介させていただきますし、**アプローチでのご縁が地域との縁に繋がっていくことが何よりです。**

アプローチという会社が、人と人との繋がりを仲介できるような存在になれば素晴らしい事だと思います。



青木信用金庫さんの新年会に参加させて頂きました。盛り上がりました！

2. 「失火」での賠償請求は！

お客様から「年末の大火災のニュースを見ましたが、**貰い火をしても出火者に損害を請求できないそうですね**」と、ご相談を受けました。「そうです。火災保険はそれぞれが加入して、原因がどうであれ自分の保険で補償を受けることになります。」とお返事しました。

糸魚川市大規模火災は、新潟県糸魚川市で2016年12月22日昼前に発生し、翌日の夕方の鎮火まで約30時間続いた火災です。**建物の焼損面積が（約1万坪）を超えたため、消防庁が定義する『大火』**となりました。

新潟県により災害救助法を適用された災害

であり、また、被災者生活再建支援法（風害による）を火災では初めて適用されました。この大火の原因は失火でしたが、火災にはいろいろな原因があります。

総務省消防庁の「平成26年版消防白書」によると、**出火原因は多い順**に次のとおりです。

- 1位 放火
- 2位 たばこ
- 3位 たき火
- 4位 こんろ
- 5位 放火の疑い



他人の家から類焼して自宅が燃えた（あるいは逆に相手の家を燃やした）場合に関係する法律が「**失火責任法（失火法）**」です。

損害賠償責任は「民法709条」で定められています。その内容は、

「故意または過失によって他人の権利を侵害したる者はこれによって生じたる損害を賠償する責めに任ず」

難しい言葉で書かれていますが、簡単に言えば、自分の落ち度などで第三者（他人）に迷惑を掛けたのなら相手に損害賠償しなさいということです。社会的・道義的な責任があるのはもちろんですが、法律上も損害賠償責任があると定められています。

交通事故で人に怪我をさせたりした場合などが身近な例ですが、加害者に責任があるのは当然です。しかし**失火により周囲に類焼したとなると、別の法律が関係してきます。**

失火の責任に関する法律（**失火責任法、失火法**）は、民法709条で規定されているように原則とは別に**失火（火事）の場合、この原則を適用しないとしています。**

これは明治32年に制定された古い法律で現在でも適用されています。日本は狭い土地に木造家屋が密集しており、火災が発生すると広がりやすいという住環境にあり、自宅を失った上に延焼させた人に損害賠償責任を負わせるのは賠償能力をはるかに超える、といった様々な背景があるようです。

アプローチは、AIU損害保険株式会社の代理店をしています。近い将来、AIUと富士火災の経営統合されて、新会社名は「AIG損害保険株式会社」となる予定です。共済の代理店もしておりますが、大きな保険会社の方が

保証がきちんとしており、お客様にも安心して頂けます。

代理店に対して定期的にネット研修もあり手続きについて細かい指導を受けています。火災保険手続きは、お客様が保険料を支払い損害を受けたときは多額に及ぶ補償を受けられるシステムですから、重要な仕事です。

賃貸物件では借主様に「リビングサポート保険」に入って頂きます。

【家財の補償】

1. 火災・落雷・破裂・爆発
2. 風災・雹災・雪災
3. 住宅外部からの物体の落下・飛来・衝突
4. 水濡れ
5. 騒じょう・労働争議に伴う暴力破壊行為
6. 通貨等の盗難
7. 水災
8. 突発的な事故
10. 引っ越し中の家財の事故

【借家人賠償】

偶然な事故で、お住まいの賃貸住宅の部屋に損害を与えてしまい、大家さんに対して法律上の賠償責任が発生した場合に、入居者が損害賠償金を負担しなければなりません。こうした際の賠償金を保証する「借家人賠償保険」がセットされています。

一般住宅の火災保険として

「ホームライフ総合保険」があります。

1. 火災のリスク（火災・落雷・破裂・爆発）
2. 自然災害リスク（風災・雹災・雪災・水災）
3. 日常災害のリスク（物体の落下・飛来・衝突、水濡れ、労働争議に伴う破壊行為、盗難、不測かつ突発的な事故）

以上が基本で、いろいろな諸費用・片付け費用などが出ます。オプションで「ドアロック交換費用・防犯装置設置費用・臨時賃借宿泊費用、類焼損害、個人・受託品賠償責任」など加入できます。

先日、貸家の家主様からお電話を頂きました。アプローチが定休日だった日に、**貸家でボヤ騒ぎ**があり消防車やパトカーがたくさん来て大変な騒ぎになったそうです。**損害は「玄関の床と壁・和室の畳で比較的少なかったのですが、原因は入居者の「たばこの不始末」**です。

生活保護を受けている一人暮らしの女性の高齢者で、前回はタコ足配線でボヤ騒ぎを起こし、これで2回目です。家主様は物騒だから出て行って欲しいと言われ、借主が退去の準備

を始めました。

借主が火災保険に入っていますので、アプローチで被害部分の見積もりをしている所です。この工事については非常に難しい問題があります。床の一部を焦がしても床全体を張替えなければ綺麗になりません。壁には火災時の煙の匂いが染みついており、見掛けは被害が無いように見えても、壁全体の工事が必要です。

床の一部が燃えただけでも、煙の匂いが残っています。



火災保険は中途半端な火災だと、あまり補償をしないと聞いています。**半焼では補償が少なく、全焼した場合とは違うそうです。**かと言って、被害は少ないに越したことはありません。このような時の為に、**家主様自身で建物の火災保険に加入しておきましょう。**

別件ですが、アパートの家主様から「トラックに敷地内の一部を破損させられました。工事代はいくら位ですか？」と質問を受けました。お聞きすると火災保険に加入されているとの事です。「保険会社に聞かれてみれば？」とお話しますと、「火災保険しか入っていません」と言われました。

火災保険加入時にどのような内容の契約をされたか解りませんが、別の方で補償を受ける事が出来たと聞いた事がありますので、**火災保険に加入されている家主様は、今一度内容をご確認しておきましょう。**

例えば、トラックがぶつかってブロックを壊された。泥棒が入って窓ガラスを壊した。（この場合、賃貸のケースだと入居者が加入している保険では窓ガラス代は出ません）入居者が火事を出して、保証が少ないので家主の火災保険も使った、などです。

地震保険についても質問をお受けします。埼玉の方は加入者が少ないようです。しかし**地震による火災は、一般の火災保険では補償が受けられませんのでご注意ください。**地震による建物の壁などの亀裂は、地震保険で修理代が出ます。お気軽にアプローチご相談下さいませ。

3. サブリース・管理・仲介！

仕事上でお付き合いのある方から「少し離れているけれど、今までお世話になっていた不動産会社が廃業をしたので更新手続きなどが出来ていなくて困っている家主さんがいます。アプローチさんで引き受けられますか？」と、ご相談を受けました。

離れていると言っても、大宮駅に行く途中の場所ですので、喜んでお引き受けすることになりました。更新期限はとくに過ぎており、家主様は本当に困っておられたのだと解りました。今回は新たに更新期日を決めて専任仲介で更新手続きをさせて頂きました。

さいたま市西区の不動産会社も、10年以上前の事です。が廃業された所があって、その時もたくさんの家主様がアプローチに来られました。いろいろな方のご紹介や、わざわざ探して来られる家主様に感謝致します。

契約や更新手続きはとても重要です。期限が切れてしまうとトラブルになります。時々「契約して貰ったから、あとは借主さんと直接更新していきます。」と言われる家主様がおられます。契約時に保証会社の審査を通してあり、家賃の滞納があっても保証会社が立替えてくれる手続きをするのですが、**家賃立替の保証が無くなってしまいます。**

私たち誰もが明日の事は解りません。元気でいられるのか、仕事が続けられるのか、家族に問題が起こらないのか、ずっと家賃を支払って行けるのか。「あの人に限って、大丈夫！私は大丈夫！」と言っている、突然に大丈夫ではなくなる人をたくさん見てきました。

の重
抱っ
なっ
はこ
れで
、二
人一
緒



家主様は、賃貸業という事業に常にリスクが付きまっています。「満室で滞納者がいない・トラブルがない」という人は本当に稀なのです。空室期間が長い・入居者同士でトラブル・夜逃げした・室内で亡くなった、

など1年に何度も発生しています。たまたま直面しておられない家主様はラッキーと言えます。

不動産会社に依頼する時、3つのパターンがあります。

アパート一括借り上げ

(家賃保証・サブリース契約)

投資家が保有するアパート等の部屋を全て業者に貸し出します。そしてその業者が入居者を募集するもので、オーナー（投資家）は**入居率に関わらず一定の賃料を受け取ることができる**というアパート経営における経営方法の一種です。本来満室時の家賃よりは受け取り家賃が減りますが、空室リスク無しに確実な収入が見込めるアパート経営の管理方法となります。

賃貸管理「入居者管理」

一方、賃貸管理会社とは、**入居者の決まった賃貸物件を管理・維持していくのが主な業務**。家賃集金や入居者からのクレーム対応、物件のメンテナンスなどをしますが、大家さんとのような業務形態を結んでいるのかによって、その内容は変わってきます。

入退去立会い・賃料不払い者への督促・長期不在者への対応・苦情処理・有害行為に対する措置・近隣・町内への対応・防火・防災・鍵の保管・緊急時応急措置

仲介業者は、借主に対して、賃貸物件の紹介、現地案内、物件や条件に関する重要事項の説明を行います。そして、貸主・借主双方の間に入って条件交渉を行い、交渉が成立すれば、賃貸借契約書を作成して契約を締結させます。その他、必要書類や諸費用の授受等の入居手続きのサポートを行い、物件の鍵を渡して物件を引き渡します。**ご案内から引き渡しまでが、一般的な仲介業務の流れ**です。

賃貸契約は、その建物が存続し入居者がいる限り、継続し続けます。私たちもそうですが、お付き合いさせて頂いている**家主様も高齢の方が増えて来**ました。今まではご自身で管理出来てきたことも、徐々に耳が遠くなり対処できなくなってきた方もおられます。

ご家族の方で賃貸契約に詳しい方が比較的小ないように思います。奥様・息子さんたちはタッチしないまま過ごしておられます。いざとなったとき慌てておられます。ですから**体力に少し不安を感じた時に、不動産会社との契約を考えた方が賢明だ**と思います。

「一括借上（サブリース）・賃貸管理（家主代理）・仲介（専任・一般）」のどれがご自身に適しているのか、内容を確認して手続きする事をお勧めします。

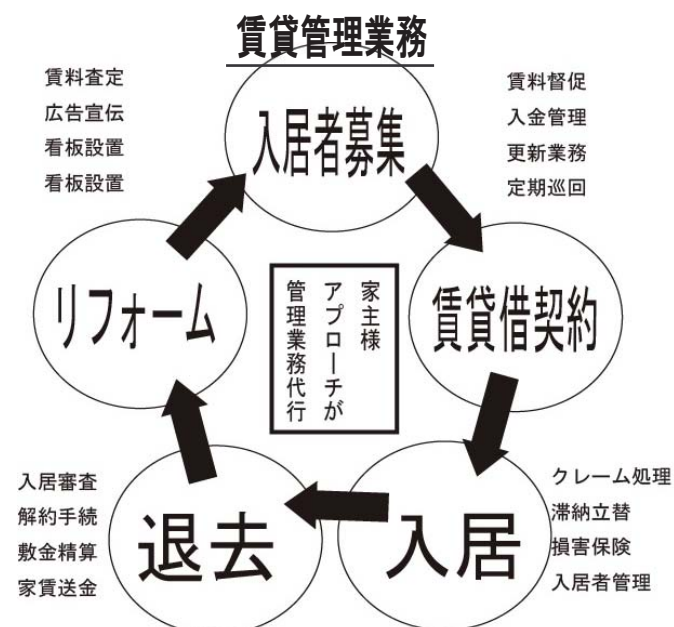
ちなみに、アプローチでは今サブリースは行っていません。開業して数年は行っていましたが、家主様にとっても当社にとっても賃貸管理の方が、互いの顔が見えて安心出来ることが解りました。

募集をさせて頂いている中に、アプローチだけで募集している「専任物件」と、数社の不動産会社に依頼されている「一般物件」があります。借主様の立場から考えると、一般物件に不安があるようです。クレーム処理の時の窓口や対処について、よくご相談を受けます。その点、借主様が賃貸管理だと安心してアプローチに連絡されます。

「満室保証と滞納補償」は意味合いが違います。空室時でも全室の家賃が入って来る満室保証ですが、将来的には受け取る家賃が下がってきます。これだけ賃貸物件が増加し続けているのですから、空室が増えれば下がります。滞納補償は借主が家賃を払わなくても管理会社が立替えて支払います。受け取る家賃は相場賃料です。

家主様として安心できるのが「賃貸管理」で、しばらく自分で管理できる家主様は「専任仲介」が良いと考えます。不動産会社はたくさんありますが、その特徴は様々です。ご自身に合った不動産会社を選びましょう。

アプローチの特徴は「地域密着営業・不動産に関するすべての業務・若い代表者と長いお付き合い」です。



4. 人気の中古マンション！

一番多いご相談が「駅に近い中古マンションのⅠ階を購入したい」という内容のものです。アプローチの店頭に、中古マンションの売り出し情報の最新版を貼りだしています。毎日数人の方が情報をチェックされて、変化がなければ通り過ぎ、気になる物件があれば事務所に顔を出されます。

定期的に中古マンションに「売マンション 求む！チラシ」をポスティングしていますが情報はなかなか上がってきません。チラシを見る人は、必要があるときに興味を持たれますので、「売り求む！チラシ」は継続的に続けて行きますが、お知り合いの方で売却希望の方がおられれば是非ご紹介下さい。

先日、売り出し中の中古マンションを契約致しました。エレベーターが無い5階部分のマンションでしたが価格が安いので、現金での取引です。買主様はすぐ近くの方ですが、お問合せ方法はSUMOでした。

人
気
の
あ
る
駅
に
近
い
中
古
マ
ン
シ
ョ
ン
陽
当
り
良
好
・
買
い
物
便
利
・
都
市
ガ
ス
お
手
頃
価
格
・
売
物
件
募
集
中
で
す。



住まいを選ぶとき、賃貸派と購入派に分かれます。それぞれの事情によって選ばれるのですが、今まで「賃貸と購入、どちらが得か」という検証を何度もしてきた結果、最終的な金額では大差が無い事が解りました。

60歳を過ぎてからの家賃支払いは、収入面から大きな負担になるので、老後は持ち家が安心だという結果も出ています。しかし60歳を過ぎますと体調や家族構成に変化が出ていますので、大きな一戸建住宅ではなく便利な駅近・格安マンションが好まれています。

指扇駅に近い「大宮指扇住宅・西遊馬団地」、指扇駅と西大宮駅の間にある「ハイマート大宮」は価格的に400～600万円位なので現金で購入される方が多いです。この価格帯ですと年金収入で生活費を賄える方が

ほとんどです。マンションの場合、管理費・積立金を支払いますが、エレベーターの維持費が無ければ安めに設定されています。

新築一戸建住宅が多く建築され、価格は指扇駅で検索すると2080～3790万円、西大宮駅だと2380～4280万円と、大宮駅に近くなると土地価格が高くなっています。マンションの場合は、450～1980万円が中心で、築浅の駅近の一部マンションでは2000万円台の物件も出ています。

購入派の中でも「戸建派・マンション派」に分かれます。一戸建住宅は10年おきに必要になるであろう修繕費・毎月の固定資産税、マンションは修繕積立金等・駐車場代が掛かりますが固定資産税は一戸建より安いです。

給料が上がらない・年金収入が減り続けるという不安を抱えながら、**将来に向けての生き方や住まいについて、元気なうちから計画を立てましょう！**

5. 政治の安定はいつ?!

政治の事はよく分からないと言うのが本音です。テレビから毎日流れてくるニュースは「**アメリカのトランプ大統領が命じた大統領令やメディアへの発言**」です。アメリカ国内だけの事であれば世界に影響は出ませんが、今回の「中東やアフリカの7か国の人の入国を一時的に禁止することなどを命じた大統領令」は世界から大きな反感を受け、ワシントン連邦地方裁判所は、全米で即時停止を命じる仮処分の決定しました。

大統領令という言葉を初めて聞きました。でも過去のアメリカ大統領は誰もが発令していたのですね。調べますと・・・

第2次世界大戦時のフランクリン・ルーズベルト大統領は、12年間の在職中に3522件も発令。オバマ政権では、気候変動対策の強化や化学物質管理の安全性向上など170件近く出されている。議会は反対する法律を作ることと大統領令に対抗できるほか、最高裁判所も違憲判断を出すことがある。

大統領令とは議会での立法手続きを経ず、大統領が政策実現のため連邦政府機関や軍に直接発する命令のこと。合衆国憲法では明確に規定されていないが、官報に掲載されることなどで法律並みの拘束力を持つ。

ただ、すでに確保されている予算で措置を

実行しなければならない。また、**議会は大統領令の内容を覆したり、修正したりする法律を制定して対抗できる。**最高裁も内容が憲法に反する際には、違憲判断を示して大統領令を無効とするブレーキ役を担っている。

大統領令は人々に喜ばれる、役立つことに発令して頂きたいです。トランプ大統領の大統領らしからぬ発言や行動には日々驚かされていますが、これからどのような方向に進むのでしょうか？



安倍首相の発言を見ていると、いかにも日本らしいと思います。当たり障りのない事を言って、相手を怒らせないというような・・・。どの国に対しても敵対心を持たれると、日本は武力では戦えませんが、お金を出して仲良くするという方法を選んできましたが、日本は赤字大国になってしまいましたので何事も穏便に解決しなければなりません。

日本の情勢について、不安な部分が多かったですが、アメリカのニュースばかり放送されるのでかき消されてしまっている気がします。原発問題・豊洲問題など、気になることも多いですが、日本はまだ平和だという事でしょう。首相や議員がしょっちゅう変わっても本来の政治の中身が大きく変わらないのは官僚たちの働きによるものなのでしょうか。

東京都の小池百合子知事は、よく頑張っておられると思います。**強い目・言葉の重み・行動力・決断力など、個性があって信念を貫くようなパワーを感じます。**駆け引きや腹の探り合いが多い政治世界ですが、**正しいと思った道を突き進んで、都民や日本の為に頑張ってください。**



どの党を応援しているというより、**日本の為に一生懸命な人を応援します。**アメリカが世界を怒らせて、戦争などに発展しませんように祈ります。テロが多発するようだと日本でのオリンピック開催も心配になります。

政治の動きは、不動産の動きに直結しますので、不安を感じている人は住み替えを躊躇

するようになります。世界政治の安定が不動産業界の繁栄につながるのです！

6. 早期発見、早期治療！

61歳の弟がいるのですが、先日の定期検診で「胆のうのポリープ」が見つかりました。ポリープは私の胃の中にもあり、たいていの人は何かしら支障があるようです。ポリープの大きさによっては手術が必要で、ほおっておくと癌に発達してしまいます。

弟のポリープは経過観察の結果、胆のうの全摘という手術を受けることになりました。

胆のうポリープの種類には

- 1) コレステロールポリープ
- 2) 腺腫せんしゅ性せいポリープ
- 3) 過形成ポリープ
- 4) 炎症性ポリープ
- 5) 胆嚢癌

があり、早期に発見して手術すれば命に別状はありません。

ふだん聞きなれない臓器ですが、胆のうは食物が腸に運ばれると、胆汁を出し、膵臓から出される膵液と混ざり脂肪を分解する消化酵素として働きます。脂肪の消化は、肝臓から分泌される胆汁と膵臓から分泌される膵液の力による事が大きいのです。

肝臓から分泌される胆汁は濃度が薄いのですが、胆のうに貯められた胆汁は濃縮され、食事の時に必要に応じて排出されるようになっています。胆のう自体は胆汁を出しているわけではなく、肝臓から分泌された胆汁を貯蔵しているだけです。胆のうを摘出しても消化に問題は発生しません。胆のうが無くなると肝臓は胆のうの無い状態に適応し、濃い胆汁を分泌するようになります。

手術には、開腹手術と腹腔鏡手術があり、弟は腹腔鏡手術をしました。お腹の中に腹腔鏡という細長いカメラを入れ、お腹の中の様子をテレビモニターで見ながら細長い鉗子という器具を使って行う手術です。腹腔鏡下胆嚢手術はお臍の下の皮膚を約1.5cmほど切りそこから腹腔鏡をお腹の中に入れ、細長い鉗子を使って胆嚢を取り出す手術です。

この腹腔鏡手術だと傷口が小さいので、月曜に入院し、火曜日に手術、翌日には普通食が食べられて土曜日に退院できました。

腹腔鏡下手術が10年ほどの間に急速に広まりました。開腹手術と比べ、早期退院ができ

るため早期の社会復帰が可能、入院期間が短いため経済的に優れているという利点があります。

周りの人たちが身体を壊されたり、芸能人の病気の話を目にするたび、自分の身体の体調管理をしっかりとしなければ！と思います。

7. 今月のリフォーム事情！

先日、当社で仲介をさせていただいている築年数が古めの貸家で、シロアリの被害と思われる形跡がありました。今までもシロアリによる被害があった建物は当社仲介物件だけでもいくつもあり、まだ被害に気づいていないだけの建物もあることが考えられます。そこで、シロアリ被害の実態とシロアリ駆除の施工方法についてご紹介いたします。

新築で購入した木造住宅は、建築基準法により地面から1mの構造耐力上主要な部分（柱・筋交い・土台など）に対し、有効なシロアリ対策を講じることが定められています。

しかし、シロアリ予防で使用した薬剤は最大で5年間の保証が多く、5年目以降から被害に遭う可能性が高まってきます。実際の調査でも、防蟻処理保証切れで、再施工せず一定期間経過（放置）した物件の経過年数別蟻害発生率の調査結果から、シロアリの被害は保証期限（薬剤有効期限）が切れた翌年から発生し始めています。

その発生率は、保証満了からの経過年数が長くなるにつれて急増しています。特に、保証満了以後10年も経過すれば被害発生は20%近くに達し、20年経過後には、30%近くまで達しています。このことから、再発防止には5年毎の再処理が必要になります。

浴室入口の柱が腐食して穴が空いています。放置しておくと建物が傾きます。



1995年1月に発生した兵庫県南部震災（阪神・淡路大震災）によって多くの建造物が被害を受けました。特に木造住宅は、倒壊や火災によって人的な被害が多かったことから、

耐震性や耐火性が強く求められるようになりました。震災後に報告された資料の中からは構造的な配慮不足もありますが、シロアリ被害にあった家とそうでない家とで被災規模が違ってくることも明らかになりました。

では、実際に被害あった場合にどのような施工を行うのでしょうか。キッチンに床下収納庫が有る場合は、そこから床下に入って作業を行います。同様に、洗面所などに床下点検口が有る場合もそこから入ります。1階に床下点検口・床下収納庫がない場合は新たに作成します。1階に和室が有る場合は畳を1枚上げて、床板を電動丸ノコギリでカットして、そこから入ります。

最も一般的なシロアリ駆除工法は、バリア工法と呼ばれるものです。バリア工法では、まず家屋内に侵入してしまっているシロアリに対して、**薬剤を散布・注入すること**で駆除します。木材や壁の中にいるシロア리를ドリルで穿孔した穴から薬剤を注入し、**直接薬剤で殺します**。

次に、新たなシロアリが侵入してこないように、あらかじめ薬剤を散布してバリアを作ります。この薬剤のバリアは5年間効力が持続しますので、その間は万が一再侵入されてしまった場合でも、保証されることが多いです。床下での工事だけでは完全に防除出来ない場合が有りますが、その場合は必要に応じて各部位に適切な処理を行います。

一般的なシロアリ駆除の施工は以上のような流れになります。しかし、被害があった場合には駆除だけをすればいいわけではなく、被害状況によっては、補修で済めばいいですがそれでは済まないこともあります。賃貸物件の場合は**入居者が気付いた時にはすでに被害が進行している**ので、**できるだけ定期的なシロアリ対策を行った方が**良いでしょう。

シロアリ対策のお見積りはアプローチまでお声かけ下さい。

8. ほほえみ日記

寒中お見舞い申し上げます。北風が強くて寒い日が続く二月になりました。先日、**埼玉県でインフルエンザ流行警報が発令**されましたね。ここまで爆発的に流行すると外出をしないのが一番の予防になる気がします。日々の買い物もこの時期だけ宅配サービスを利用するのもいいですね。

先日テレビで**風邪やインフルエンザの予防になる「あいうべ体操」**というのをやっていました。あいうべ体操とは口周りの筋肉を鍛えることで口呼吸をやめ鼻呼吸をすること。**鼻呼吸の方がウイルスが入りにくく、吸う空気が温められるので効果がある**そうです。そのやり方とは、、、

「あー」と口を大きく開ける
「いー」と口を横に思いっきり広げる
「うー」とひょっとこのように口を前に突き出す
「べー」と舌を下に伸ばす

これを30セット。やってみると10回を過ぎたあたりから口が疲れてきて30回終わると口の周りがポカポカジンジンします。これは効果がありそうです。そして口の周りの筋肉が鍛えられるので法令線予防にもなりそうな気がします。決して人には見せられない顔で「あ〜い〜う〜べ〜」と思いっきりやってみましょう！

双子ちゃん、仲良く遊ぶのを見ていて楽しいわ



話は変わり、先日中1の長男のバスケの試合を初めて見てきました。球技に縁のなかった私はバスケの試合自体見るのが生まれて初めてで、そのスピード感と迫力に圧倒されっぱなしでした。息つく暇もないとはこういうことをいうんですね。

肝心の息子ですが、前日に熱を出しながらもなんとか走りぬき、結果市内3位の**大健闘**でした。これで自信がついてますます飛躍してくれることを願います！

先日、**梅の花が咲いているのを見つけました**。もう春はすぐそこまで来ています。残り少ない冬を、あいうべ体操で元気に乗り切りましょう！

公立高校の試験日まであと1か月をきりました。**全国の中3生が実力を出し切れ**ますように。**頑張れ受験生！！**

それではまた。