

## 今月の『トピックス』

1. 地元の祭りに参加！
2. リフォーム工事代！
3. 三つ子の魂百まで！
4. 今の日本と不動産！
5. 任意売却物件取扱い！
6. 緊急時の対応！
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

【編集】 1. 7. 岡山貴紀  
8. 岡山志保  
他 岡山佳代子

### 夏だ！燃えろ、高校球児！

会長の母校（兵庫県：明商）が、県大会の決勝で敗れて準優勝でした。でも孫娘が入学した福岡の東筑高校が優勝して甲子園の全国大会に出場します。高校時代にソフトボールをしていた者にとっては嬉しい限りです！ガンバレー！



たかし

## 1. 地元の祭りに参加！

岡山 貴紀

8月になりました。非常に暑い日が続いていますが、皆様体調はいかがでしょう。こまめな水分補給、特に夜の睡眠前の水分補給が大切だそうです。この時期はテレビやラジオなどでも熱中症対策が多く紹介されているので他人事だとは思わず体調管理に気を付けて、健康で暑い夏を乗り切りましょう。

さて、先月号でも書いたように、今年も土屋祭りに神輿の担ぎ手として参加してきました。昨年も暑かったのですが、今年も非常に厳しい暑さでした。私は普段から日常的にフットサルというスポーツで汗を流していて、体力には自信がある方だと思っていましたが正直、かなりキツかったです。



土屋祭りが大好きな岡山です。頂きましたが、参加させてくれて皆様に感謝します。

小さいころからお祭り慣れしている私でも土屋祭りの5時間に及ぶ渡御は体に堪えました。それでも皆さん本当にタフで、心の底から楽しんで担いでいる皆さんの様子を見ると、不思議と力が湧いてくるような感じがしました。やはりお祭りというのは、楽しめば楽しんだ分だけ、活気も出るし皆の気持ちが1つになるんだなと実感できました。

そして実は今年は土屋祭りだけではなく大宮のお祭りにも参加させていただきました。こちらは平日ですが火曜日で当社定休日だったので、去年は断念しましたが今年は参加することができました。

朝は大宮氷川神社での土屋神輿連としての宮出しを経験させていただきましたが、氷川神社の境内に40基もの山車や神輿が並ぶ姿は圧巻でした。夜は大宮西口で行われたスパークカーニバルで、五味貝戸さんの神輿のお手伝いでした。いつもは車でごった返しているソニックシティ前や駅前ロータリーなどが歩行者天国になり、そこで神輿に加えてサンバカーニバルなどが行われ、とてもにぎやかで華やかな体験をさせていただきました。

神輿にバッテリーを積んでライトアップをするというのは初めて見たのですが、神輿がすごくきらびやかで、担ぎながらも見入ってしまうほどでした。本当に楽しく参加をさせていただいて、土屋神輿連、五味貝戸の神輿連の皆様には感謝の気持ちでいっぱいです。

私の地元は熊谷ですが、こんな新参者に皆さんとても親切にしてくださいました。とはいっても、ここ10年は熊谷よりも指扇にいる時間の方が長いかもしれませんね。これからも地域密着で頑張りますので、今後とも色々な面でご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

毎週どこかの町内でお祭りがある西区！祭りを通じて地域の皆様とお付き合いさせて頂いています。



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](mailto:info@yamatokun.com)



岡山佳代子

■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



## 2. リフォーム工事代！

家主様は、アパート経営の収支をどの程度と考えられておられるのでしょうか？ 一般的には、「賃貸収入から経費を差し引いて残りがあれば大丈夫！」と考えられますが、少子超高齢化の今後は、ゆとりある資金計画が重要なカギとなります。

まず、老朽化してくる建物や設備に対して日ごろからリフォーム代を蓄えている事・空室率を考えて余裕を持ったローン返済である事・今の時代に合った設備を設置するための費用捻出なども大切です。「\*\*万円掛かったから、家賃で取り戻そう」という考え方では良いお部屋にリフォームして賃貸するには資金がショートしてしまいます。

賃貸契約時は「敷金・礼金」が預けられない時代になりました。居住用物件に礼金があると、お客様は見学もしません。敷金がある物件は、商談時に家主様に交渉して「クリーニング代先払い」とし、敷金より低めの金額に設定するケースが増えて来ました。

契約時の預り金が少ないと、契約期間が短ければ家主様が損害を被る事があります。それを回避するために、短期で解約される場合は「入居期間に応じて違約金が発生する特約」を付けています。「短期で退去すると支払わなければならない」と思うと、入居者様も少し長く住もうと意識が変わります。

ここのところの賃貸物件の契約は、しばらく決まらなかった物件が契約に至ったのが数件ありました。その理由は、契約金を安く見直した事・設備等を充実させた事など、家主様のご理解とご依頼があったからです。この「やまとくん便り」に書かれている事を読まれて、今の時代に借主様にご要望されている事や不動産市場の現状を学ばれてきたからです。

「どのようにすれば借主様に気に入って頂けますか？ 募集条件や設備など、アプローチさんにお任せします」とご連絡頂きますと、それはもう責任重大です。日ごろから一生懸命取り込んでいますが、益々パワーアップして営業します。

今は平成29年ですが、少し前までは「平成の建物は比較的新しい」という認識がありました。昭和に建築されたものが相当数あるからです。しかし間もなく平成30年を迎えます。・・・という事は「平成の建物でも築後30年になる」という事です。平成20年

代の建物でなければ、ほとんどが古い物件という認識となります。

最近契約に至った物件は、昭和から平成に掛けて建築された賃貸物件でした。「比較的交通の便が良く、リフォームが出来ていれば問題無し」と考えられるお客様が増えています。古めの物件は「家賃が安い」という事も借りる条件としては良いからです。ですから、日ごろからリフォーム代をストックしておいて、空室になったお部屋の設備から見直して、新築に近いイメージで募集する事を勧めします。

建築後10年以内はどんどん家賃収入が入ります。しかし10年経過した頃から多くの修理代が掛かりますし空室率も上がります。家賃の空室保証を受けている方も、管理会社に家賃が入らなければ、いずれは保証額も減額されるのです。中には修理代も管理会社の指示通りに支払う内容の契約をされている家主様もおられるようです。

賃貸業を行うには「家賃収入・リフォーム代・税金・家賃の減額」など、総合的な収支計算が必要です。目先のリフォーム代をケチってずっと借主が決まらず、お部屋がどんどん傷んで来て、逆にリフォーム代が何倍にも跳ね上がったケースも見ています。家賃の半年・1年分のリフォーム代を支払えば、契約が決まり、後は収入あるのみです。



エアコン取付は一般的です。  
システムキッチンが喜ばれます。

アプローチは家主様の味方です。掛かり付けのお医者さんのような存在になりたいと願っています。家主様も世代交代される方が増えていますね。若い世代に引き継ぐには「管理会社に任せているから安心」という考え方は止めましょう。ご家族で学んで、話し合っ、そして引き継ぎましょう。それから管理会社に任せるのが良い事だと考えます。

なかなか入居が決まらない物件は、それなりの原因があります。それをどのような方法で解消していくのか、一緒に考えましょう。皆様からのご相談をお待ちしています。



### 3. 三つ子の魂百まで！

仕事上で、とんでもない性格の人と関わる  
ことになってしまいました。ちょっと変わった  
性格の方は多い（私も含めて）ですが、そ  
の方の考え方基本が理解できませんでした。

大手企業が法人の社宅として契約して頂い  
ている、あるマンションの入居者さんです。  
元々、他の不動産会社で契約されていたので  
すが、**家主様からのご依頼で途中から当社が  
管理を引き受ける事になったのでした。**一般  
的には、管理は家賃のみですが、分譲マンシ  
ョン賃貸でしたので、**入居者負担の駐車場代  
と駐輪代の事で問題が発生しました。**

5年前に遡って、「払っている・払ってい  
ない」とひと悶着ありまして、結果的に「駐  
輪代は払っているが、駐車場代は払ってい  
ない」という事実が判明したのでした。**家賃以  
外の事で、しかも過去の事で、当社には関わ  
りの無い話の場合、当事者以外では事実確認  
が出来ません。**

家主様は海外在住の方なので管理組合から  
引き落とされている金額が確認できませ  
んでした。入居者様は日ごろから通帳を持た  
ない人で金銭的な認識の無い方に見えまし  
た。その方が「**なぜ請求が今になった？ それに  
ついて詫言は無いのか？**」と言われましたが、  
当方とすれば「**払っていないことも解らな  
いのか？謝るのはあなたでしょ！**」と考えま  
す。



分譲マンションの賃貸の駐車場  
代は、所有者様の口座から引  
き落とされる事がほとんどで  
す。確認してみよう！

細かいやりとりはいろいろありましたが、  
些細な事で喧嘩するつもりはありません。し  
かし、今回の件以外でも、不動産仲介の仕  
事をしていると、お客様の性格はすべて違  
っていて、もっと上手く付き合方法は無い  
物かと考えます。**真面目で筋を通す性格  
ですと、話をするだけでストレスが溜ま  
ります。**

そこで、本を読んだりネットを見たり  
して今後の対策を考えました。

**1. 相手を変えようとは絶対に思わないこと**  
『三つ子の魂百まで』というぐらい自分でも

知らないままで治らないのが性格です。他人  
に変えられるわけはありません。

秋に3歳になる双子の孫を見て思います。  
あんなに小さいのに、話していることをすぐ  
理解します。教えると何でも覚えます。**性格  
は3歳までに形成される**のですね。しっかり  
教育する事が重要だと再認識しました。

#### 2. 相手の言いたいことに耳を貸す

最初に、冷静になってきちんと正確に相手  
の話を聞きましょう。でも難しいですね。  
冷静に見る事、観察する事で、相手も段々と  
信頼してくれるようになるのでしょうか？  
でも**日頃から、家賃の滞納者には冷静に対応  
しています。**結果が解っているので冷静に出  
来るのかも知れませんが。

#### 3. 言動の裏の理解する

わがまま・自己中心な人の言動の裏には、  
普通の人には考えられない自分勝手な**自我が  
多くあります。**想像をしてみましょう。想定  
外の考え方や話をする人がいますので、裏を  
理解するには育ってきたその人の生活環境を  
知ることポイントかと思えます。

#### 4. 笑顔で真摯な対応をする

相手の真意を見抜けば、次に何をすれば良  
いのかが見えてきます。しかし相手は自分が  
間違っていると気がついて、自分の正当化  
を最後まで貫きます。誤魔化したり、すり替  
えようとしたりして、怒ったり、感情的にな  
って責任転嫁を始めますので、感情の収集が  
つかなく辻褄もあわなくなってきました。**穏や  
かに笑顔で、何より相手のプライドを尊重し  
て、やんわりと話しかけましょう。**じっと我  
慢です。

話をするときには、相手を肯定しながら、  
絶対に間違いの指摘をしたり攻めてはいけま  
せん。そして、真摯な態度でやんわりと『こ  
ういう方法ややり方もあるかもしれない』と  
話し、**自分でも気づくような状況に持ってい  
くのです。**

素直に褒めるのは難しいですが、相手に厳  
しいばかりでは自分の心の成長はのぞめま  
せん。相手の嫌だなと強く思うところというの  
は自分の中にも微塵にもそんな性格があるも  
のなのです。嫌だと思ったらまず自分に返し  
ましょう。自分も相手から見ると嫌だと思わ  
れているでしょう。

だけど、あんないいところがある。だけど  
せっかちなところは長所とすれば行動力だ。

など良いところを認めていきましょう。相手のいいなりになったり、思い通りにならないようにしましょう。そして全てが解決したらこちらからは近寄らない事です。

今回のトラブルは、先行きが見えてきました。結果的には当事者同士で話し合っていたのですが、双方に確認する方法があったはずが遅くなってしまったのです。分譲マンションを賃貸している家主様は多いです。やはり駐車場代は「家主様の口座より引落が原則」となっていますので、心当たりのある家主様はご確認下さい。

## 4. 今の日本と不動産！

### 若い人たちに聞くと

先の事は考えても仕方がない。今は自分の生活の事で精いっぱい。家族一緒に頑張ってる前に進んでいるが、5年後の未来は解らない。将来に不安がある事は想像できるけれど、その時になって考える。

### 人生の経験者に言わせると

自分たちは一生懸命働いて子供たちを育て家を守ってきた。今から楽が出来ると思っていたら貰える年金が毎年減っている。子供たちに面倒見て貰えると思っていたら大間違い。逆に子供の面倒をまだ見る羽目に・・・。



お祭り行事は、若い人もみんな楽しく助け合って神輿を担ぎ、日本の伝統を繋ぎます。

ほんの一部の人に話を聞きましたが、若い方は独身の人が多く、最近ではその若かった人たちが結婚しないまま50歳60歳になっています。60歳を過ぎた私たちも「まだまだ若い」と思っていたのが、いつの間にか「高齢者」と言われる年代に近づいてきています。いかに健康を維持するかが課題で、子供たちに迷惑を掛けずに生きて行くことが目標です。

日本全体を見ますと、状況がどんどん変わっています。

**1. 総人口の推移** 少子超高齢化時代を迎え人口減少の時代に突入しました。現在は夫婦の間に子供が平均1.4人です。高齢者たちの死亡率が年々高くなっています。

## 2. 空き家の推移 全国で約820万戸

(平成25年住宅・土地統計調査：総務省統計局)となっており、新設住宅戸数の増加と人口減少の傾向から、今後は場所によって空家がさらに増える可能性が高いです。さいたま市は人口は減っていないと言われていますが、住宅が増えている分空家が増えているのです。

**3. 生涯未婚率の推移** 50歳の時点で一度も結婚をしたことが無い割合は、男性が23.37%、女性が14.06%(2015年 国立社会保障・人口問題研究所統計資料集 2017年) 今後生涯未婚率が上昇すれば「ファミリータイプ」の需要の減少と単身者の需要の増加が見込まれます。ですから単身者向きのアパート建築が多くなっているのですね。

**4. 寿命の伸び** 現在90歳まで生存する割合が男性25%、女性49.1%(平成27年簡易生命表：厚生労働省)となっています。平均が90歳となると100歳110歳の人達がどんどん増えますね。社会保障の財源が心配です。

- ・婚姻件数 62万523組 (前年比 14,633 組減少) \*戦後最少
- ・離婚件数 21万6805 組 (前年比 9,410 組減少)
- ・平均初婚年齢 男性31.1歳、女性29.4歳
- ・女性の第1子出産平均年齢 30.7歳

総合的に考えますと、本当に必要な不動産を確保して、きちんと維持できる仕組みを持つておくことが重要だと思います。親世代と子供世代は考え方も生き方も違います。家に対する考え方も違うでしょう。不動産を維持する事は、時には利益となり、時には面倒な金食い虫にもなります。経験して学んだことを生かして成果を出し、自分が元気であるうちに処分するという考え方もありだと思います。

昔から、不動産は三代相続するとゼロになると言われてきました。不動産(建物)の評価が下がる・維持費や固定資産税・相続税が掛かって来るからでしょう。そのまま守り続ける為に、別に収入を得て税金などを支払っている人もおられます。子供の為に財産を残すという方は多いです、本当にうらやましい話です。一から不動産を持つにはやはり努力が必要です。



不動産の仲介という仕事をしていますと、相続されないままになっているケースに遭遇します。問題があって遺産分割が出来ていないケースを除いて「**相続人は一人だから問題が無い**」と言われる方がおられました。しかしその相続人に万が一の事があった時、**その方の相続人が相続登記する時に困る事が出てきます**。賃貸に出すときも売買する時も所有者が誰なのかを確定しなければなりません。

相続は、自動的に手続き出来るものではありません。**相続の手続きには必要な書類があります**。司法書士の先生に相談すると良いでしょう。ご不明な方はご連絡下さい。

いろいろと書いてきましたが、**将来的には人口が減少する**のですから、不動産を必要とする人が減ってきますので、**価値のある物件だけが残って行く**と思われれます。家族で暮らすために作った大きな家は、子供たちが独立したら持て余してしましますし、建物が古くなってきます。手入れが行き届いていない賃貸物件は空室が続いて建物が傷みます。

ご自身が元気なうちに、資産を整理することも大切な役目です。ご家族と相談して、子供たちの考えを聞いてみましょう。両親の介護を続け、相続で兄弟と話しあい、その後の不動産の売却で苦労されている方を多く見ます。「**早めの対策**」が自分がいなくなった後子供たちが仲良く付き合っていく秘訣です。

## 5. 任意売却物件の取り扱い！

こここのところ、**売買についてのご相談が増えています**。アプローチは「さいたま市西区」の地域専門店ですが、ご相談の地域は埼玉県北部から東京都など、広範囲になってきました。所有されている方が住んでおられるのが「さいたま市西区」ですので、少々離れていても売却等のお手伝いをさせて頂いています。

**古家がある土地を建物解体・分筆して半分が売れましたので決済を待つ段階**です。残りの土地も広告中で早めに契約できるように力を入れています。入居者がいる分譲マンションの売却相談を受けました。長く住んでおられる入居者様に連絡を取りましたが、賃貸のまま借りていたいそうです。**オーナーチェンジという形で広告を始めました**。

他県に住んでおられる所有者様から、**西区の分譲マンションの売却相談**を受けましたので、マンション情報を待っておられたお客様

にまずお知らせしました。

戸建住宅に住んでおられた方が「売却したいので賃貸に引っ越します」とご相談を受け賃貸契約が終わってしばらくしたら「**住宅債権管理回収機構**」から、**いろいろな書類が送られてきました**。事前に「**ローンを滞納している**ので・・・」というご相談を受けていましたので、**任意売却になる事は解っていました**。

アプローチは仲介業者ですから、市場に回っている「**任意売却の物件の売買契約**」はしていましたが、すべて買主様担当でした。今回は売主様担当ですが初めての経験です。**任意売却の場合、銀行や弁護士などを通じて任意売却を得意とする不動産会社に依頼するケースが多い**ようです。売主様とのご縁もあり、お手伝いをさせて頂く事にしました。

「**任意売却物件**」購入に関する注意事項  
任意売却とは、住宅ローンの融資を受けている人（債務者）と住宅ローン金融機関（債権者・抵当権者）との合意により、**競売などの入札開始前に話し合いにより、担保となっている不動産を任意売買専門不動産業者に依頼して任意で売却すること**です。

債務者（住宅ローンなどの借主）が住宅ローン・借入金等の支払いが何らかの理由で困難になった場合には、**債権者（住宅ローン金融機関などの抵当権者）が担保不動産を差押して不動産競売の申立を行います**。

任意売却とは、この**競売で処理される前に債権者と話し合いをして、一般の中古住宅のように、販売をさせてもらい債務を減らすこと**です。

債権者側は、競売よりも、一般の中古住宅のように販売するほうが多く回収できるというメリットがあります。債務者のメリットは任意売却処理後の住宅ローンの返済に柔軟（少額返済や一時金による減免など）に対応



任意売却の依頼を受けた物件は、システムキッチン・オートバス・トイレ二か所。

してもらえます。また、**購入者は一般の不動産より安く手に入れます。**

当社で賃貸物件を借りておられる方の中に「任意売却」されてから、賃貸を申し込まれて保証会社の審査も通り、問題なく新しい生活を送られている方が何人かおられます。ローンの滞納があったり自己破産している人でも、家賃の支払い能力があれば入居審査は通ります。

**住宅債権管理回収機構からの書類は、「売価確認申請書・価格査定書・実査チェックシート」があり、細かく記入しました。現地で撮った写真・取引事例物件の資料などを同封して送りました。今後は住宅債権管理回収機構が再査定を行い、価格を決定してから売主様に連絡が入ります。その後、売主様とアプローチで媒介契約を結び、販売活動に入ります。**

任意売却と聞くと、耳慣れない人は不安に感じる方もおられるでしょう。しかし**普通に働いて真面目に暮らしていても、ローンが払えない状況になる人もおられます。**収入が減った・リストラに遭った・生活環境が変わった・事情が変わったなど、**自分の力ではどうにも出来ない問題から任意売却になってしまうケースもあります。**

生活が乱れていると、金銭感覚が無くなり任意売却になってしまう事が多いですが、それは残された荷物や部屋の使い方によって想像が付きまします。マメにお掃除している人は任意売却にならないような気がします。**（心のけじめはお金のけじめ）**しかし「明日は我が身」決して他人事ではありません。

**任意売却の物件を購入する時、注意すべきことがあります。**

### 1. 瑕疵担保責任は免責になる

契約書に瑕疵担保は付けられません。（引き渡した後の売主責任）売主は、住宅ローン等の借入の返済が困難となっている状態で売却しているため保証能力がありません。そのため価格は近隣相場よりも抑えてあります。

### 2. 手付金は売主には渡さない

買主保護のため手付金は売主には渡しません。仲介する不動産業者が預かり、決済時に債権者へ直接渡します。

### 3. 決済引き渡しの確定

決済時期を迎えるまで、引き渡しが無問題で行えるか確認が必要な場合があります。

間もなく、お得な条件の中古住宅の価格が決まります。任意売却物件は**室内で事件・事故が無ければ、買主様は有利な条件で買えるという事で大きな問題はありません。**修理や設備の交換などアプローチで承ります。

## 6. 緊急時の対応！

アプローチが仲介させて頂いたビルで、設備のトラブルが発生しました。元々は他の不動産会社が仲介していたテナントも入っており、**当社が休日だったことも重なりテナントさんたちは大騒ぎだったようです。**古いビルで飲食店・コンビニ・銀行のキャッシュコーナー・福祉施設が入っています。そのビルで**給水ポンプの故障が発生しました。**

借主様は家主様に連絡を取り、設備業者に見て貰って見積もりを取りました。しかし金額が膨大であったために、家主様の知り合いを通じて当社の携帯に連絡が入ったのです。

皆さんにトラブルが起こったとき、「アプローチが定休日で困った」と言われますが、お渡ししている**名刺には携帯電話の番号を記載しています。今はラインで連絡を取り合う事も出来ますので、どうぞご活用ください。**

テナントビルは2階3階の水道は給水ポンプで引き揚げています。**2階のテナントは居酒屋さんでしたので、その日は水が使えず開店休業となってしまいました。**給水ポンプの修理は当社が間に入って家主様に連絡をし、早急に手配しましたので大修理でしたが翌日には復旧したのでした。



でマン  
ンシ  
ン水  
ン槽  
ンが  
ンある  
ンや  
ンビル  
ンなど  
、一年  
、点検  
、点検  
、実  
施業者  
による  
清掃・  
点検を  
実施す  
る。ア  
バ、悪  
くする  
受ける  
前の修  
理です  
。

しかし、居酒屋さんにとっては一日分の売り上げが減ってしまい大打撃です。**家主様に対して売上金の補償を請求してきました。**連絡を受けた時「**借主様でテナント保険に加入しているではありませんか？**」とお聞きしましたが「**保険は使いたくありません**」と言われるのです。

念のために家主様が入っている保険で、テ



ナントの休業補償が出るのか確認しましたが当然「出ない」とのお返事でした。そして家主様からお預かりした契約書の内容を確認してみました。

### （免責事項）

震災、風水害、火災、その他甲の責に帰することができない事由により、乙が被った損害および盗難又は設備等の故障による損害については、甲はその責を負わない。

テナントの担当者様にその旨をお伝えしました。そして「万が一の事故があったときの為のテナント保険ですよ。このようなケースで家主様に請求された事は今まで一度もありません。」と強い口調で話しました。誰もが知っている大きな居酒屋さんです。その会社の代表者さんの指示を受けての事であれば、これからは敬遠してしまいそうです。

建物が古くなってきましたと、家主様も日ごろの細やかなメンテナンスが必要です。3階に福祉施設が入居したときは、屋根から雨漏りがありましたので防水工事をしました。今回も給水ポンプの定期点検を怠っていたようです。悪くなってからでは修繕費が高くなります。外壁塗装も問題が無いかどうか、皆様も早めにご確認ください。

## 1. 今月のリフォーム事情！

現代のお風呂のタイプには、在来工法とユニットバスの2つの方法があります。在来工法とは、古くから日本で行われているお風呂場の建築方法です。

対してユニットバスは、最近になってから開発されたタイプの建築方法で、素早くお風呂場を作るのに適した方法です。今回は異なった特徴を持つ、この2つの工法に関して、詳しくご紹介させていただきます。

在来工法は、昔ながらの建築方法で、自分の個性に合わせて一からお風呂場を作り上げるのに適した方法です。在来工法では、大工さんや左官屋さんと一緒に、自分の個性を取



お風呂は一日の疲れを癒す  
素敵なスペースです。マイ  
ホームなら納得の設備に！



り入れたお風呂場の設計が可能です。

浴室の陶器の種類やバスタブの形、ヒノキのお風呂、窓の大きさやデザインなど、自分が浴室に求めるものを設計段階から盛り込んで、世界に1つだけの理想のお風呂場を作ることができるのです。設計・デザインにこだわると時間やお金がかかってしまいがちですが、とにかくお風呂場にこだわりを詰め込みたいという方は、在来工法が最適です。

時間と手間をかけて作り上げる在来工法に比べて、ユニットバスは、時間と手間を節約してお風呂場を作りあげることができます。また、保温性、防水性などに優れており、現代のお風呂場作りの主流となっています。

ユニットバスは、プレハブ式とも呼ばれており、浴室に必要な床、浴槽、シャワー、窓、天井、鏡、照明などをすべて工場で作り、現場ではそれらを組み立てるだけという効率的な方法です。在来工法ほどの自由度はありませんが、工事が簡単なため、費用を節約することができます。

ユニットバスの優秀な所は、工事が簡単、費用を節約できるという点だけではありません。ユニットバス方式でお風呂場を作ることによって、優れた防水性、保温性を高めることができます。ユニットバスの場合、家という箱の中に、浴室というもう一つの箱を組み入れる形になるので、家と浴室の2重構造になります。

この特殊な構造によって、浴室の水や温度が外に漏れだすことを防いでいます。在来工法の浴室は、家の一部なので、ユニットバスのような2重構造にはなりません。浴室を2階にする場合などは、特にこの特徴が効果を発揮します。

ユニットバスの場合、バスルーム用に関係された素材のみを利用して組立を行うのでサビやシミがつきにくく、お掃除やお手入れが簡単にできる仕組みになっています。浴室のお掃除は毎日行うので、お掃除のしやすさはとても大切な要素になります。

現在、日本では在来工法よりも手軽で安く防水性、防湿性に優れたユニットバスが主流となっています。しかし、中には「もっと浴室のデザインを楽しみたい！」という方も多いのではないのでしょうか？ そんな方々のために、在来工法なみのデザインを楽しむことが

できる、ユニットバスが登場しています。

在来工法とユニットバスのいいところ取り、**機能性にもデザイン性にも優れたのが、ハーフユニットと呼ばれている工法**です。ハーフユニットは、浴槽、床、化粧板などの部分は工場で作り上げたものを使い、残りの照明や窓、鏡の種類などは、自分で選ぶことができるというシステムです。

浴槽や床、化粧板はシンプルなもので、どんなデザインでも違和感なく合わせることができます。**費用と工期を節約して、機能性もデザイン性も高い浴室が欲しいという方は、ハーフユニットを検討してみてもいいかな**でしょうか？

## 8. ほほえみ日記

夏本番になり、セミの声がますます暑さを増幅させている気がします。  
夏野菜がおいしい季節になりました。

**今年主婦14年目にして初めて  
“ぬか漬け” 始めました！**

毎日混ぜないといけないアレです。なんとなく臭そうだしめんどくさそうなアレです。きゅうりが大好きな子どもたちのために始めてみたら、奥が深く楽しい！！

**毎日せっせとかき混ぜて、ふかふかのぬか床ちゃんを育成中**です。

ぬか漬けは言わずと知れた和食の定番。昔から日本人の健康を支えてきた食品です。調べれば調べるほど、**ぬか漬けの健康効果がすごいんです！**

- ・便秘に効果的
- ・ダイエット効果
- ・免疫力アップ
- ・代謝アップ
- ・糖尿病にも効果的
- ・骨粗しょう症予防
- ・美肌効果
- ・バストアップ効果



いいことづくめですね～。  
女性に嬉しい効果がずらり！  
私は初めて数週間なのでどれも実感できてはいませんが、ただひとつ。  
**毎日かきまぜている右手が  
スベスベなんです！**

美肌効果がまさか手に。  
こうなるともうまぜるのさえ楽しい。

我が家のぬか床ちゃんには、下の3人が大好きなきゅうりが常に漬けてあります。しかし「きゅうりに関する衝撃的な事」を耳にしました。

それは、  
**“きゅうりは世界一栄養がない野菜だ”**ということ。いやいやあんなにザ・野菜！な色してるし。サラダといったらキュウリは必須だし。と思い調べると、キュウリは9割以上が水分のため、ギネスブックに一番栄養のない野菜として掲載されているそうです。

なんだかショック。。。しかし気を落とすのはまだ早いのです。なんときゅうりに限らず、**野菜をぬか漬けにすることで栄養は10倍以上にもなる**そうです！すごいぞぬか漬けパワー！！

今はぬか漬け業界も進化し、毎日混ぜなくてもいいぬか床や、面倒な工程が不要で開けてすぐ使えるものまでいろいろと発売されています。もっと敷居が高いものだと思っていましたが、手軽にワンコイン程度で始められます。

ぬか漬けというと、きゅうりやナス、にんじんなどが有名ですが、ゆで卵や豆腐のぬか漬けもおいしいそうですよ。冷蔵庫に野菜がない日は、そんな変わり種ぬか漬けに挑戦するのもいいですね。

夏野菜の美味しいこの季節。キッチンで火を使いたくない気この季節。**一緒にぬか漬けライフ初めてみませんか？**

それではまた。

【お漬物材料いろいろ】  
きゅうり・ナス・キャベツ・ミョウガ・にんじん・ピーマン・かぶ・卵・エリンギ・りんご・大根・白菜など。



7月はママの誕生日。みんなが大好きなのはこの3人です。