

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！



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か。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。



土屋の祭りが大好きな岡山で、祭りが大好きで、頂きましたが、本当に楽しめます。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ていると、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、昨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

岡山佳代子

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

■定休日 每火曜

■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力ギとなります。

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」が預か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きました。

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こと・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んで、今の時代に借主様が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ね。

「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て、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お勧めします。

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きて、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した。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。
システムキッチンは喜ばれます。

アプローチは家主様の味方です。掛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、話し合って、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しました。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? それについて詫びは無いのか?」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? 謝るのはあなたでしょ!」と考えます。



分譲マンション賃貸の駐車場代は、所有者様の口座から引き落とされる事がほとんどです。借主様から頂いているか再確認してみましょう！

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ますと、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

知らない今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もポイントかと思います。

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も、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す。**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。相手の嫌だなど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つたり、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つて頂いたのですが、双方に確認する方法があつたはずが遅くなつてしまつたのです。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」となつていますので、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

先の事は考へても仕方がない。今は自分の生活の事で精いっぱい。家族一緒に頑張つて前に進んでいるが、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つてきた。今から楽が出来ると思っていたら貰える年金が毎年減つてゐる。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、若いもみんな楽しそう！ もちろん、老いも助け合つて神輿を担ぎます。

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」と思つていたのが、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ない様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つています。

1. 総人口の推移 少子超高齢化時代を迎える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)となつており、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つていな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。

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っ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、自分が元気でい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つてゐる人もおられます。子供の為に財産を残すという方は多いですし、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から。

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。問題があつて遺産分割が出来ていないうきを除いて「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いますし、建物が古くなってしまいます。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、子供たちの考え方聞いてみましょう。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・分譲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、マンション情報を持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ましたら「**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、市場に出回っている「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ける人（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



件は、システムキッチン・トイレ二か所。

してもらえることです。また、購入者は一般的の不動産より安く手に入れられます。

当社で賃貸物件を借りておられる方の中には「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、「売出価格確認申請書・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を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ったケースもあります。

生活が乱れると、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、引き渡しが問題なく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ました。



ド て が 施 に 専 で マン 貯 水 ショ ン や ビル な ど 一 度 の 清 掃 ・ 業 者 に よ っ て 、 建 物 は 、 バ イ ろ い ろ チ ェ ッ ク 檢 査 を 実 極 ま し よ う 。 点 檢 査 項 目 を 実 悪 く な る 前 の 修 理 が 行 は れ ま 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。家主様に對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のではありませんか？」とお聞きしましたが「保険は使いたくありません」と言われるのでした。

念のために家主様が入っている保険で、テ

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ますが、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で、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は、バスルーム用に開発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、防温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かでしょうか？ 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

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。

建物が古くなっていますと、家主様も日々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あ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
素敵なお風呂場です。マイ
ホームなら納得の設備に！



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はいかがでしょうか？

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。なんとなく臭うだしあんぐさそうなアレです。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せて、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いませんが、ただひとつ。

**毎日かきませている右手が
スベスベなんです！**

美肌効果がまさか手に。
こうなるともうませるのさえ楽しい。

我が家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。
好きなのはこの3人です。
みんなで祝いました。きゅうりが