

今月の『トピックス』

【編集】 1. 6. 岡山貴紀
7. 岡山志保
他 岡山佳代子

1. 管理と仲介の違い！
2. 投資用物件の売買！
3. 高齢者の交通時事故！
4. 新築1R賃料値下げ！
5. トラブル処理いろいろ！
6. 今月のリフォーム事情！
7. ほほえみ日記！

残りわずかの今年！

今年はどういう年でしたか？
目標は達成できましたか？
出来ていなくてもまだ大丈夫！
まだ一カ月以上あります。そして
オリンピックがどんどん近づいて
きます。この日を目標に長期計画
を立てるのも楽しみです。



たかし

1. 管理と仲介の違い！

岡山 貴紀

11月になりました。先月の衆議院選挙で
自民党は、単独でも国会を安定的に運営できる
絶対安定多数(261)を上回り圧勝、立憲民主
党は躍進し、野党第1党となりました。小
選挙区選の投票率は、戦後2番目の低さだっ
たそうです。私個人としては周りの選挙に対
する興味が増えてきていると感じていたので
投票率が低かったのは意外でした。

単純にもうオジサンだから、周りもそう
なっていただけのようです。しかし、**我が家の
子供たちは選挙に興味津々です。**朝7時から
投票できたので、仕事もあるため朝起きてす
ぐに投票所に行こうとしたんですが、朝ごは
んもそこそこに投票所まで付いてきました。

自分たちは投票権がないにもかかわらず、
私が投票した候補者の当選を一緒になって喜
んでいました。未来を担う子供たちが皆こう
だったら、この国の未来は明るいものになる
かもしれません。

さて、今回は不動産の業務について書かせ
ていただきます。以前にも書いたことのある
ような内容ですが、私ども不動産仲介業者に
とっては死活問題にもなりえることなので、
改めて書かせていただきます。

それは、「管理」と「仲介」の違いについ
て。この2つ、実は業務としてはハッキリと
線引きされているのですが、その内容につい
て混同しがちです。その混同している部分が
非常に曖昧なので物件をお持ちのオーナー様
の中には、違和感を覚える方もおられます。
**不動産のコラムがわかりやすいマイナビ賃貸
というサイトに、この2つの違いについての**

記事がありますので一部引用させていただきます。

■ 仲介会社とは

端的に言えば、物件を所有する大家さんと
入居希望者の間に入り、「仲介」をするのが
仕事です。その仲介業務の範囲となるのは、
**大家さんや管理会社から依頼を受けて空室の
入居者を募集し、入居者を決め、賃貸借契約
の締結を行う「まで」のこと。**

つまり、借主が実際に入居した後のことに
は基本的に関与せず、入居中のトラブル対応
などの窓口は、管理会社が担うことになりま
す。ただし、仲介業務を専門に行う不動産会
社だけでなく、仲介業務と管理業務の両方
を行う不動産会社もあります。

● 仲介会社の具体的な仲介業務の例

・ 広告（入居者の募集）

物件の広告を制作し入居者を募集します。
まずは賃料や共益費等の金額設定はどうする
のか、**物件のどの部分をアピールするのかと
いった内容を、物件の貸主や管理会社と擦り
合わせます。**広告の媒体にはWEBサイトや賃
貸住宅情報誌、チラシ、現地に取り付ける看
板などが挙げられ、最近ではWEBサイトから

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！



メゾンフカイ

西区高木310
指扇駅徒歩17分
敷金1・礼金0
家賃 60000円
共益費 5000円

【設備】

LPG・本下水・
ユニットバス・追炊き
下駄箱・収納豊富
3LDK 64.35㎡

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

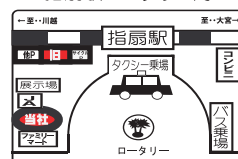


岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



の問い合わせが多くなっています。

・内見の立ち会い～入居申し込み受領

入居希望者の内見に立ち会い、物件にまつわる説明をします。そのうえで入居の意思を受ければ入居申し込みを受付け、希望に沿わないようであればさらに別の物件を提案するなど、住まい探しをサポートします。

・重要事項説明～賃貸借契約の締結 ～鍵の受け渡し

管理会社や貸主による入居審査が通れば、入居希望者に対し書面を用いて口頭で重要事項説明をし、これに合意を得て、賃貸借契約を結びます。重要事項説明は宅建業法により契約締結前に必ず行うことが義務付けられている業務。

借主は安易に承諾するのではなく、全ての条文に目を通し、不明点はしっかり質問をして納得してから契約しないといけません。特に解約や退去清算、物件によって特別に定められた条件「特約」についてはトラブルになりやすいため、注意が必要です。

■管理会社とは

貸主に代わって、賃貸物件の管理・維持をするのが主な役割です。管理・維持のための業務は、「集金管理」「入居者管理」「更新・終了・清算」「建物管理」などなど、非常にたくさんの業務があります。管理会社がどこまで担当するのかは、貸主と管理会社の間で結ぶ「管理委託契約」の内容によって異なります。

仲介業務も行っている管理会社であれば、入居者の募集から退居までの一連の業務を担うことになりますが、仲介業務のみを仲介会社に依頼するケースも。自社で管理受託している物件を主に仲介するため、貸主や物件についてしっかり把握しています。

●管理会社の具体的な管理業務の例

・集金管理業務

家賃の口座振替の事務手続きをサポートしたり毎月の家賃の入金確認をしたりします。滞納している借主がいれば電話で督促し、さらに入金がない場合には、連帯保証人への支払督促、もしくは債務保証業者への代位弁済請求の通知を行います。

・建物の維持管理

建物の通常の維持管理業務は、共有部分の清掃（掃く、ゴミを拾う、手すりを拭くなど）や目視点検など。大規模な清掃や補修の場合には別契約で行うことが一般的です。その他に、消防設備点検などの法定点検の手配も行います。

・更新業務

借主に対し、契約の満期3ヵ月前に更新の打診をし、更新の意思があれば更新契約を締結します。更新時に、貸主が賃料などの条件を変更する場合がありますが、借主は貸主との交渉が可能です。

・退去届受理、終了業務

借主からの退去届を受理（通常1ヵ月前まで）し、退去時には貸主に代わって立ち会いを行って、室内の現況を確認します。傷や破損箇所などがあれば、入居後にできたものなのか、経年変化によるものか否かなどを借主とすり合わせそれをもとに貸主とのすり合わせをし、貸主・借主合意の上で敷金を清算。また、鍵の受領や受領書の発行などの業務も行います。

・トラブルや苦情への対応

建物・付帯設備の不具合など、借主の入居から退居までの間に起きた全てのトラブルや苦情を受け付け、貸主へ通知。貸主との管理委託契約上、管理会社の受託範囲なら直接修繕等の対応をします。

ただし、賃貸借契約上の当事者は貸主と借主であるため、トラブルがあった場合の最終的な責任者は、管理会社ではなく貸主です。また、管理業者登録制度に加盟している場合には、業務受託内容は借主に伝えることとなっています。



福岡から娘婿がやってきました。久しぶりに会ってゴルフ対決しました。その後、家族で宴会です。孫娘と双子ちゃんがライン電話で話をして、楽しいひとときを過ごしました。四世代集合です！

●主な収入源

管理を請け負う物件の貸主、つまり大家さんから受け取る「管理受託報酬」が、管理会社の主な収入源です。仲介手数料とは違い、こちらは法令で上限額が決まっているわけではなく、受託している業務内容によって金額が決定しますので、業務範囲が多ければその分報酬も多くなります。また仲介業務も行っている場合には、仲介手数料も収入の一つになります。

以上のように、2つの業務内容は本来きちりと分けられているものですが、多くの仲介業者は業務外の内容をサービスで行っているという現状があります。

アプローチでは、仲介のみの物件においても、入居後の対応から退去時の精算まで、非常に多くの業務を無料でさせていただいております。入居者様からの不具合箇所に対するクレームでも、私の手間のみで直せる小修繕については料金をいただいております。

しかしながら、サービスに手間をかけすぎるあまり、1つ1つの作業にかけられる時間が減り、逆にご迷惑をおかけしてしまうことが起こりえることを痛感する出来事がありました。改めてきちんと足元を見つめなおし、皆様にとって気持ちのいいサービスを提供し続けられるよう業務を行っていきたいと思います。

少し早いですが、青木に参加させて頂きました。ゴルフコンペが残念！



2. 投資用物件の売買！

賃借人付きの中古マンションを取引しました。所有者様は高齢者の女性で、都内に所有されていたのですが、遠方なので管理が難しくなったことや、金銭に変えて有効利用をしたいと考えられたのでした。賃借人付ですとほとんどのケースでは室内を見ないまま購入される方が多いのです。

アプローチでは、契約の更新手続きもされていなかったところを借主様に連絡を取り、都内のマンションを訪ねて室内の設備等も確認し、まずは借主様に「このマンションを買われませんか？」と声を掛けました。マンションの管理会社に確認しても間取り図面がありませんでしたので現地で下書きし、図面を作成しました。居住中で荷物が有り、鉄筋コンクリートのマンションは部屋の寸法も分かりにくいです。

いろいろな状況を考えられて、借主様は賃貸契約を継続されることを選ばれました。そして更新手続きをし、アプローチは売却活動を始めました。価格が適正であった事もあり、ほどなく都内の不動産会社が買主様を見つけ下さったのです。

価格の交渉がありましたが、室内が20年近くも修理していなくて設備も古かったので価格は低いです。原状取引となりました。都内のマンションの重要事項調査は役所を何力

所も回り、少し手間取りました。

管理会社から送られてきた「重要事項調査報告書」では驚いたことがあります。分譲マンションは管理費や積立金を集めて、ある程度まとまったところで大規模修繕を実施します。しかしこのマンションの場合は、積立金が大赤字だったのです。今の積立金を計画通り集金し続けてもプラスに転じるには10年掛かります。それでも都内のマンションはそのような所も多いそうで、売買取引には影響がありませんでした。

順調に契約に進むと思っていたところ、買主様側の不動産会社より1枚の書類が送られてきて、それに記入して返信するように言われました。これは投資用物件を売買する時、一般の人にとってもとても重要な内容だと思いました。

「収益物件チェックリスト」

1. 保証会社「家賃保証」または連帯保証人がいる。
2. 賃借人情報・・・
本人確認資料・身分証明書・勤務先等
3. 賃貸借契約書原本・・・
期限内である事、自動更新は不可
4. 管理会社の有無確認・・・
サブリースは注意
5. 家財保険加入・・・
家財保険・借家人賠償保険
6. 滞納の有無（入金履歴）・・・
滞納物件はNG

売主様から売却相談を受けたときは、更新契約書がありませんでした。いち早く借主様と連絡を取り、いちんと契約を交わせた事は本当に良かったです。数年前は家賃の滞納があったようですが、改善されていました。

新しくオーナーになろうとする人は、今までの事情が分かりません。大きなリスクを背負うのですから、少しでも問題がある物件は買われません。

最近は1000万円までの中古マンションの取引は現金決済が多くなっています。今年だけで契約即決済の一日で引き渡しをする売買契約が4件もありました。売主様に抵当権が無い事、権利証が揃っている事など、事前の確認が重要ですが、契約即決済はただ一度の取引で引渡しまで済むのは喜ばれます。

不動産を持っておられる方の中で「父が亡くなったのですが、相続登記がまだです」と話す方がおられました。いくら相続人が一人

と分かっているにもかかわらず「相続人が他にいない事の証明」が必要なのです。

以前に一度、ご主人が亡くなられたあとで奥さんや娘さんも知らなかった先妻の子がいたというケースがあり、相続にも半年以上掛かった事がありました。のんびりしていると他にも手続きが複雑になる場合もありますので早めに相続を済ませましょう。

佐知川の墨谷工務店さんのゴルフコンペに参加させて頂き、新ペリでなんと準優勝！ラッキーです。そしてキャディバッグを頂きました。ゴルフをしていて本当に良かったと思いました。



3. 高齢者の交通事故！

「警視庁資料より」

●運転中よりも多い、歩行中の交通事故

高齢者ドライバーによる交通事故のニュースが増えています。しかし、高齢者の交通事故で危ないのは「運転中」だけではありません。人口10万人当たりの交通事故の比率で見ると、「運転中」の交通事故よりも、「歩行中」の交通事故の方がずっと多いのです。

●自分が交通違反することが事故を招く

高齢者の歩行中の事故が多いのは、何が理由なのでしょう。まず、高齢になることによって目や耳が衰え、反射的な行動も取りにくくなります。現役世代なら、事故にならなかった場合でも、高齢者では事故に結びつく場合も多いでしょう。

また、高齢になるほど、自分が交通違反をしたことによって交通事故に遭うケースが増えています。一例として、道路を横断中に交通事故に遭って死亡した人の比率を見てみましょう。このような事故の人口10万人当たりの死亡率は、「60～64歳」では3.3人です。しかし、一番死亡率が高い「80～84歳」では22.45人になり、ほぼ7倍に増えています。

さらに、22.45人のうち、半分以上に当たる13.72人は自分が交通違反をしています。交通ルールを守らなかったために、事故に遭う高齢者は、想像以上に多いのです。

●高齢者の自負が事故を招く

高齢者の歩行中の交通違反で多いのは「自動車の直前直後の横断」「横断歩道以外の横断」「斜め横断」「信号無視」などです。

「横断歩道以外の横断」や「信号無視」が多

いことから、自分が大丈夫だろうと思えば、それがルール違反であっても、実行してしまう様子がうかがえます。

「自分だけは大丈夫だ」「ずっとこれでやってきたから大丈夫だ」という自負が、事故を招く原因になっているのです。

●基本的な交通ルールを守ろう

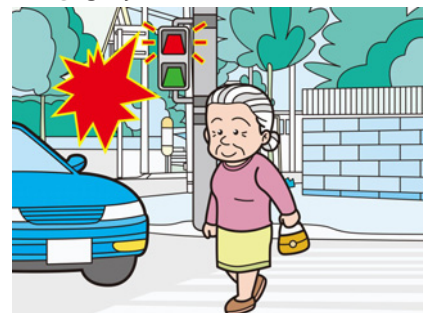
高齢者の交通事故対策は、運転免許証を返上して自動車の運転を止める人が増えれば解決するというものではありません。自転車に乗っていても、歩いていても、現役世代に比べると、ずっと事故に遭いやすくなっています。

「信号を守る」とか「左右を確認してから横断する」「右側/左側通行を守る」などの基本的な交通ルールを、普段から守るように心がけることが必要でしょう。

駅前で店舗を構えているアプローチは、道路を無謀に渡る人を多く見かけます。運転中だと、人にぶつかりそうになります。横断歩道でないところを高齢者が渡っているとき車が急ブレーキを掛けています。本当に人迷惑です。日が暮れる時間が早くなっていますと、車の中からは人の姿が解りません。アクセルとブレーキを間違える人も多いです。

高齢者がいる家庭では口を酸っぱくして注意するのですが、高齢者は頑固でなかなか受け入れません。歩いているだけでも骨を折ってしまう高齢者ですから、交通事故に遭うともう普通の生活には戻れません。その怖さを理解できているのでしょうか？

横断歩道を渡るときは、必ず左右を確認し、安全を確認してから渡ります。横断歩道以外の横断は、非常に危険です。横断歩道以外の横断は、非常に危険です。横断歩道以外の横断は、非常に危険です。



4. 新築ワンルームが値下げ！

アパートが建ち過ぎで、新築物件で建築後半年経過してもほとんど空室の物件があります。完成時（平成29年3月）の募集条件では1K（19.75㎡）のアパートで「敷金なし・礼金なし・家賃51000円・共益費3000円・ルームクリーニング代32400円・という条件でした。

11月に入って「家賃39000円・共益費2000

円・クリーニング代は退去時支払・フリーレント2ヶ月付」と大幅な募集条件見直しとなりました。今すぐ入居しても家賃の発生は1月中旬です。賃貸保証料・火災保険・仲介手数料はどのようなケースでも必要ですが、**契約金が安くて家賃も安いとくると反響が大きい**です。

さいたま市西区の地域専門店のアプローチでは、常に情報を確認しています。駅に近くても家賃が高い物件は建物完成後2年経過しても一度も入居していない物件があります。賃貸業を営んでおられる家主様にとって、**厳しい事を口にする不動産会社は嫌われるかも**知れませんね。

しかし、長い不動産経験の歴史の中で「**あの時、あなたのアドバイスを聞いて助かった**」と言われる方がおられます。どんどんアパートを建てたために、借金が嵩み家賃が下がり自宅を差し押さえられた方がおられます。これから10年はなんとか乗り切れたとしてその後の不動産業界はどうなっているでしょう？

しかしさいたま市に開業される医師が多いので、理由をお聞きしますと「**統計を取るとさいたま市の将来は安泰だから**」と言われました。そうは言ってもその医師は高齢者を対象とした仕事をされるそうなのですが。

確かに人口はあまり減らないでしょう。問題は**その年代別人口**なのです。先日テレビニュースで、**40歳代のサラリーマンで年収が300万円台の人が多くと報道**されていました。アベノミクスで経済的格差が広がった結果です。収入が少ないので結婚できないという若者が増えています。自立しても5万円の家賃を払うのが大変で、2年の更新を待たずに退去される若者が多いです。**単身者用物件は2年待たずに退去する方が、平均3割はおられる**のではないのでしょうか。

あまりにも単身者用アパートが多すぎて、家主様同士で潰しあいをしているようで、気の毒になる時があります。

先日、家主様から電話を頂きました。「ちょっと聞きたいんだけど、仲介手数料は借主が払うものだね。家主は払わなくていいよね。」そこで「仲介手数料は借主様から頂きますが、家主様は広告料などを頂いています。」とお話ししました。

物件が溢れていますと、不動産会社も売り

上げが多い方が良いですから、**家主様が手数料をたくさん出して下さる物件を借主様に紹介するケースが多い**のです。今まで一番多く出して貰えた物件は「家主様から3か月分」でした。これは特別なケースですが、ネット広告に高額な費用が掛かりますし、大手不動産会社では営業にノルマが課せられます。

家主様は「手数料を出しますから、何とかお客様を見つけて下さい」という時代になってしまいました。本当に大変で気の毒に思います。あちこちの不動産会社に募集依頼をした方が良いかという、**複数の不動産会社の看板が付いていますと案内時にお客様が「管理が悪い」という印象**を受けます。信頼できる不動産会社に依頼し、お客様から相談があった時は要望に応えるようにされると良いと思います。

昨今で
と驚く
れいて
アパ
コン
んな
場所
が建
にま
た
多
い



アプローチは地域専門店、地元の不動産会社として借主様の要望に応じた物件をご案内しています。しかしインターネットには物件が溢れていますので、ご来店時には「これを見せて下さい」と指定されます。**お客様に見向いて頂くには「不動産会社に行く前にお得感が出る条件」で募集依頼**するという事でしょうか。

溢れる物件の中で何もしないのでは空室が続き部屋が傷みます。家賃が安くても入居し続けて頂くのが一番です。**周りの物件情報にも目を向けて、ご自身の物件と比較**してみましましょう。借主様の立場に立って、物件を見て歩くのも良いと思います。

アプローチに声を掛けて頂ければ、喜んで家主様をご案内させていただきます。一緒に今の時代を学びましょう！

5.トラブル処理いろいろ！

(1) 借地の解約処理

若いカップルがアパートを探しに来られた時、今住んでおられる家についてご相談を受けました。**指扇では珍しい借地契約**で、自宅はお父さんの名義です。この家を出て行くにあたり土地の所有者に交渉をしていたのが、

当事者同士では話がまとまらないとの事でした。

「借地権の売買は借地権割合で買い取ってもらいたい」とのご希望もあり、間もなく引っ越していくのに、交渉がまとまらないうちに退去するのは不利になるのではないかと悩んでおられました。

今までいろいろな人に意見を聞いたりされておられたようですが、**現実的な交渉となると難しいものがあります。**困っておられる方がおられたら、私で良ければお役に立ちたいと思うのです。委任状を頂いて、借地の所有者さんに交渉する事にしました。

結果的に所有者さんの顧問弁護士さんとアプローチが仲裁して、無事に荷物を搬出し、現地を確認して和解金の受け渡しを完了する事が出来ました。借地権者と家の所有者さんは長い間お付き合いがありました。親しいほど直接交渉が難しい時が多いようです。本音で話が出来ないからです。

どちらも納得できて無事に引き渡しが完了し、これからはそれぞれの目標に向かって進まれます。初めての案件でしたが、お客様に喜んで頂けて良かったです。

(2) 更新契約・家賃滞納

他の不動産会社で契約していた借主様が**家賃の滞納をされて、家主様が困られてアプローチに相談に来られました。**トラブルがあったせいか、更新手続きが出来ていません。ずっと以前の契約ですので保証会社を通さず連帯保証人さんも印鑑証明書を提出していません。今は真面目に毎月家賃を払っていますが追加で支払う家賃は微々たるもので完全に解消するには先が見えません。

家主様は毎月家賃の確認をし、自分が悪いのではないのに心が痛みます。毎月のように家賃の事で借主に連絡するのも気分が悪いです。手が負えなくなって早期解決したいこともあり、ご相談をされたのです。**家賃を3カ月以上滞納されたら、家主様は追い出すべきです。**しかし退去させるのは難しい事です。

裁判になったら退去後も数カ月貸せない場合がありますし、裁判費用が掛かります。そのまま何も受け取らずに退去していただくだけで、家主様の負担が少なく済む場合もあります。うまく話しあえれば、あとで少しづつ返金して下さる方もいるでしょう。**アプローチの場合は退去後もコツコツと請求を続けます。**

今回のケースでは、更新書類をアプローチで作成し家賃管理も引き受ける内容です。しかし問題が発生しました。連帯保証人である息子さんが署名捺印を拒んでいます。実印は息子さんの奥さんが持っていて渡さないのです。**大切な夫の父親が住むアパートなのに夫が保証人になる事に猛反対しています。**いろいろと家庭の事情があるのでしょうか、寂しい事です。引き続き様子を見守って行きます。

(3) 夜逃げ

家財道具等を持って決行する夜逃げもあれば、最低限必要な身の回りの物だけを持って決行する夜逃げもある。夜逃げ決行日までは普通に振舞うので、夜逃げ後になって初めて周りの人（近所の人、債権者、大家）は引越したことを知る。

ドラマのような「夜逃げ」が本当に発生して驚きました。それを知ったのは、1通の弁護士からのファックスが切っ掛けでした。10年以上アパートを借りて頂いているアプローチの借主様ですが、**前日に退去したというのです。そして破産宣告を受けると書いてあります。**家主様にその旨を伝えますと、引っ越したことを知りません。あとで部屋を確認して荷物が無い事に驚いておられました。そしてご近所さんから「荷物を出したのは真夜中の3時半」と聞いてもっとびっくりされました。

ゴルフの帰りに吉見町のコスモス畑を見学しました。はるかかなたまでコスモスだけの世界！



この方の長い契約期間中には、保証人である父親が亡くなり、**家賃を3カ月以上滞納して保証会社による家賃保証を切られてしまいました。**家主様は生活に困窮して泣きついて来る借主に家賃の支払いを待ってあげていたのです。しかし親切が仇になったのです。**「この日に家賃を支払います」と言った前日に夜逃げしたのです。**計画的な犯罪です。

救いは荷物をすべて出していたことで、これが残っていたら裁判所の手続きをして数カ月荷物を保管し、強制執行で搬出するまで次の借主を探すことが出来ません。**すぐに鍵交換をすることを勧めました。**無断で犬を飼っ

ていたのでリフォーム代も掛かります。大変残念な事件ですが、夜逃げの経験は初めてです。今まで強制的に出て行って貰う事はありませんでしたが、夜逃げした経緯を見ると夜逃げ屋のプロが絡んでいるように思います。

(4) 生活保護受給もいろいろ

お客様にご相談を受けて、生活保護で引っ越しが出来るように手続きをお手伝いしました。今のところに住み続けても役所から家賃が出るのですが、「生活保護」という言葉に家主様の理解が得られず退去しなくてはならなくなったということです。

不動産会社を通さずに契約される方は時々おられます。その時に仲介手数料を得したと思っても、何か問題が起こったときに当人同士では解決できなくなることもあります。家主様も借主様に家賃等の滞納があると大変です。強制退去させるのは手続きが大変です。**契約時に問題が無くて信用できる人でも、仕事をやめたり家族状況が変わると金銭的に問題が発生する事があります。**

今回は「引っ越しをして生活保護を受給するのに、家主様の文書が無ければ引っ越し代が役所から出して貰えない」という事でしたので、アプローチで間に入りお互いの言い分をお聞きし、**最終的には円満解決して、家主様の理解が得られ借主様も家主様に感謝して退去されたのでした。**

一般的に生活保護の受給者は、役所から支給される金銭で生活するのですが、**仕事をしながら不足分だけ役所から受け取っている人もおられます。**身体を労わって無理をしない生活をするのが理想ですが、家庭の事情により昼も夜も働かなくてはならない人もおられます。60歳を過ぎると、それが身体の負担になって出てくる場合があります。**困った時は家族やご近所さんなど、お互いに助け合える良い関係でいましょう。**

6. 今月のリフォーム事情！

最近では、賃貸物件の壁紙（クロス）を張り替える際、**壁の一面だけを違う色や柄に変えて部屋全体のイメージに工夫を加える「アクセントクロス」という施工方法が流行しています。**この施工を行うと、アクセントの色や柄次第でオシャレになったり華やかになったり、ホテルのような落ち着いたモダンな雰囲気にもできます。

特殊な材料を使うわけでもなく、単純にクロスの種類を一部変えるだけなので、**普通に**

全部張り替えるのとほぼ変わらない費用で済みます（柄によっては㎡数が増加します）。

お部屋の演出に非常に効果的なアクセントクロスですが、その種類は何千とあり、その組み合わせとなると数え切れないほどです。その中からピッタリのクロスを選ぶためには以下のような点に注意する必要があります。

●**コーディネートは1棟または1部屋単位で「狭い空間の中で色を使いすぎてゴチャゴチャした落ち着かない部屋になってしまった」というのは、アクセントクロスで起こりがちな失敗例です。**コーディネートを考える時は1棟または1部屋単位をベースにするのが基本です。

●クロス選びの前にテーマやコンセプトを決める

いざクロスを選ぶ前に、演出したいテーマやお部屋のコンセプトを決めておくことも重要なポイントです。例えば、くつろぎと癒やしをテーマにしたリビングなら**白+オリーブグリーン、温かみのあるダイニングならクリーム+イエロー**など、テーマやコンセプトに合わせてベース+アクセントクロスの配色や柄を選ぶようにします。ベースは量産クロスにすることでリフォームのコストも下がり、アクセントクロスが活きてきます。

●ベースは白系・淡色系がおすすめ

アクセントクロスを使うにはクロス同士の調和がとても重要です。濃い色をベースに淡い色合いのクロスを合わせることもできませんが、よほど上手く使わないとベース色ばかりが目立ってうるさい印象になってしまう危険性があります。ベースは白系または淡色系にして「**どんな色・柄を足せばイメージに近づくか？**」を考えていくと統一感と調和のある部屋になります。



マリノベーションにお客様のご分譲をいただきました。落ち着いた色調です。

1部屋の中に何種類ものクロスを使うと落ち着きのない部屋になってしまう可能性が高いので、**1部屋に使うクロスはベース+1種**

類にしておきましょう。

●思い切って鮮やかな色を大きな面積に！

「派手すぎないか心配になり、薄い・淡い系の無難な色を選んでしまった」「アクセントクロスが面積が小さすぎて思ったほど目立たなかった」というのもよくある失敗例です。薄い・淡い色が悪いわけではありませんが、組み合わせによってはぼんやりとした印象になってしまうことも多々あります。**思い切って濃い色・鮮やかな色や柄のアクセントクロスを選び、広範囲に使ったほうがしっかりとメリハリのきいた部屋になります。**

色合いや柄だけでなく、クロスの持つ「機能」に注目して選ぶのも良い方法です。例えばキッチンには耐火性・耐熱性にすぐれたもの、子ども部屋には厚手で傷がつきにくいものが最適です。また、ペットのいる家庭なら室内犬が届く高さだけ傷みにくいクロスにしたり、キャットタワーの周りを爪とぎにも耐えられる耐久性の高いものにします。消臭機能つきのクロスも有力な選択肢になるでしょう。

好みや生活スタイルに合わせた壁紙は部屋に高級感や新鮮味を与え、住んでいる人の心まで明るくしてくれるものです。アクセントクロスを上手く使うことは、部屋の価値を高め魅力的な家作りにも役立ちます。「どんな色や柄を合わせたらいいのかわからない」という方は、お気軽にご相談ください。

もともとの部屋のイメージや日当たり、照明器具の位置などによっても効果的な組み合わせが変わりますので、**部屋の魅力をアップさせられるイメージをわかりやすくご提案させていただきます。**

7. ほほえみ日記

我が家の双子の七五三が済み、次男の要望によりハロウィンで息子の友人にお菓子を振る舞い。そんなこんなバタバタしている間に11月。

2017年もあと2か月で終わりです。

思えば子どものころの1年ってどんでもなく長いものでした。でも大人になってからは1年や1カ月があっという間に過ぎるような気がします。

「体感的な時間の長さは年齢の逆数に比例する」という話を聞いたことがあります。

例えば3歳にとっての1年は、人生の3分の1。30歳のママにとっての1年は人生の30分の1。したがって**子どもにとっての1年でママは10年過ぎている**ということ。

先日、ピコ太郎の「アイラブアペン〜♪」を必死に双子に教え込もうとする次男に、長男が「それフルッ！めっちゃ昔じゃん」と言っていました。ん？息子よピコ太郎ブレイクはついこの間、去年じゃない！？と思う母。去年を昔と言ってしまううちの長男がバカなのもありますが、この法則こそが、**大人になると時間の経過がはやくなる“ジャンナーの法則”**というものだそうです。

このジャンナーの法則、**人生がどれだけ終わっているかを示す計算方法**があるのですが、ちょっとこむずかしいのでざっくり結論からいうと、、、

3歳のときに25%, 9歳のときに50%, 20歳のときに68%, 30歳のときに77%, 40歳のときに84%, 50歳のときに89%, 60歳のときに93%, 70歳のときに97%、主観的・体感的に人生が終わっています。

絶句ですね。なんと悲しい衝撃の事実！！**色んな解釈があり、計算方法によっては20歳が体感人生の折り返しという説もあるようです。**

いずれにしても、年々加速度を増している1年。瞬きする間に、気づいたらおばあちゃんになっているのでは。と思った私の感覚もあながち間違っていないのではないのでしょうか。

周りを見渡してみると、歳をとってもイキイキしている人はいつも何か新しいことにチャレンジしています。**新しいことに挑戦すること、常にワクワクすること、人生を思う存分に楽しむことが、体感的に長生きする秘訣なのかもしれません。**それでは今回はこの辺で。



家族そろって記念写真！
中学生・小学生・そして3才の双子、6人の大家族です。
さて子供たちはどちらに似ているでしょう？