

今月の『トピックス』 【編集】 1. 7. 岡山貴紀
8. 岡山志保
他 岡山佳代子

1. 今後どうなる？更新料！
2. 最新の契約手続とは！
3. 大雪と水道管破裂！
4. 確定申告(医療費控除)
5. 最新賃貸物件設備！
6. アプローチ新年会！
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

1. 今後どうなる？更新料！ 岡山 貴紀

年が明けたと思いまして、あっという間に1ヶ月が過ぎて2月になりました。1月は大寒波が日本中を襲い、さいたま市ではマイナス9.8°Cという記録的な気温が観測されました。平成がもうすぐ終わるということを考えると、もしかするとその日は「平成で一番寒かった日」ということになる可能性がありますよね。あまり嬉しい記録ではあります。

さて、寒い寒いと言っていても春はもう近づいてきており、賃貸の動きが活発になります。3月、4月ごろは卒業、入学、就職、転勤など様々な理由で引越しの機会が多くなる季節なので、おのずと賃貸のお客様は増加します。しかし、なにも新規の契約だけが活発になるわけではありません。この時期の契約が多いということは、同じように更新を迎える借主様も多いという事になります。

今は、募集している部屋数よりも借りる人の数の方が少ない時代ですので、安定した家賃収入の為には「いかに長く住んでもらえるか」に重きを置いている大家さんも増えてきています。長く住んでもらうために何ができるかを考えた時、借主の個人的な事情には手を出しうるが、そのため、「引越ししたい」というきっかけを無くすことが一番簡単な方法かもしれません。大きなきっかけになりえるのは更新だと思います。

更新料、事務手数料、保険、保証料など、部屋の契約に付随した契約なども更新が必要になるため更新の月には出費がかさみます。「これだけ費用が掛かるなら引越ししたいなあ」と思う方も当然出てくるわけです。

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.

雪国のようなさいたま市！
大雪が降りましたが、被害を受けられなかった方はラッキーです。水道管の破裂トラブルが多く発生し、困られた方であふれていきました。修理費用を負担された家主様も多かったです。
暖かい春が待ち遠しいです！



更新にかかる諸費用の中で、よくお客様に疑問を持たれるのが「更新料」です。なぜ払う必要があるのか、誰に払うものなのか、そういう質問を受けることがあります。

実は更新料に関しては法的な決まりはありません。とはいっても地域によっては、ほとんどの賃貸物件で更新料の徴収を行っています。国土交通省の調査によると、一都三県の2005年4月から2006年3月に契約した物件の更新料の徴収率は埼玉県で61.6%となっています。

この調査では、更新料を徴収する理由も聞いていて、上位2つの理由として「一時金収入として見込んでいる」、「長年の慣習」となっています。だったら更新料は納めなくていいものなのか？と思う借主も出てくるでしょう。しかし、最高裁は2011年7月に次のような判決を下しています。

「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！



若者嗜好のデザイン
毎日楽しく明るく
生活できますネ



【素敵なお部屋に施工してます】

【リバーベーション賃貸】
指扇団地1号棟
家賃 78000円
2LDK 52.51m²
敷 金 1ヶ月
駐車場 5000円
西区西遊馬1916
《工事内容》
システムキッチン・TV
モニターホン・エアコン
・全洋室・追炊き



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



者契約法第10条により無効ということはできないとされる」

つまり、きちんと事前に契約が締結され、家賃の額や更新期間に対して高すぎなければ無効にはできない、ということです。当社で扱っている物件では更新料があっても1ヶ月分が最大です。もちろん契約時には書面にしたうえで直接ご説明していますので、法的にも何ら問題はありません。

しかし更新料という慣習は間違いなく今後はなくなります。人口が減り続ければ、どんどん大家さんにかかる負担は増えていくことでしょう。何事も早め早めに対策を講じていくことで、安定した賃貸経営が見込めます。

アプローチでは、更新の3ヶ月前に「条件の変更等はありますか?」と確認をさせていただいておりますが、条件変更は何も家賃だけの話ではありませんので、**更新料の減額などもありましたらお知らせください**。既存の借主に長く住んでいただけるようなアドバイスもさせていただいております。



日頃お世話になっている
業者さんと新年会を開催!
ムを参考家族で面白い
に来ました。

2. 最新の賃貸契約手続きとは?

賃貸物件を探されているお客様に、いろいろな物件をご紹介していましたが、ご自身がネットで探された物件をご案内し気に入られました。他の管理会社の物件ですが、申し込みから契約まであまりにスピーディだったので驚きました。

まず、申込書がファックスで送られてきました。借主欄を記入し連帯保証人なしで緊急連絡先を書きます。身分証明書と共に申込書をファックスしますと、保証会社が入っているにも関わらず、管理会社の担当者判断で入居審査が即決で了解頂けました。

「今から契約する時間はございますか?」と聞かれましたので、契約書を郵送してから署

やまとくん便り No.187-2 2018.2

名捺印するのが通常の流れですから、理由を聞きました。

「契約書関係はメールで送ります。契約金はカード決済で大丈夫です。」との事です。メールで送られてきた契約書は、すでに貸主欄に押印されています。カード決済はお客様のスマホにメールが送られてきて記載事項を入力して送信、それで決済終了です。

契約書と重要事項説明をして署名捺印、契約金の支払いが完了しました。仲介手数料だけは現金または振込で頂きます。契約書は管理会社に郵送し、あとは鍵が送られてくるのを待つだけです。申し込みから契約までに要した時間は1時間半でした。

日頃からパソコン・メール・スマホは活用していますから作業内容はすべて解ります。時代の最先端を行く不動産会社・管理会社は便利で簡単な契約方法を開発しています。お客様も「私はこれで契約した事になるのですか?」と驚いておられました。アプローチにとっても初めての契約手続きでしたので、お客様に戸惑ったところを見せてしまいましたが、経験しましたのでこれからは冷静に対処できます。

ただひとつ、少し困ったのが契約書の印刷にはA3サイズのカラーコピーが必要だった事です。A4のカラーコピーは事務所で出来ますので、隣のコンビニでA3サイズに拡大コピーして、何とかピンチを切り抜けたのでした。

不動産会社は物件をたくさん知ることも重要ですが、ネット社会に付いていかなければ仕事が出来なくなっています。少し前までは無かったシステムが、今はとても発展して素晴らしい体験が出来ていることに驚き感動しています。



ネットで物件を探すとき「町名・駅・地図」などから希望物件を選べるので便利な時代です!

3. 大雪と水道管破裂！

1月22日から関東地方に大雪が降りました。夕方にはどんどん積雪し始めて、道路を歩くのも大変になってきました。事務所の前をスコップで雪を除けますが、またすぐに積もってしまいます。

そして23日朝起きた時は30センチ近い積雪があり真っ白な銀世界です。本当に驚きました。その風景は経験したことの無いような雪国です。アプローチは定休日でしたが、事務所・駐車場などの雪かきをしました。少し驚いたのは、歩道や道路など至る所で、**早朝から50センチくらいの幅を雪かきして下さった人がおられた事でした。**きっと機械で雪を除けて行ったのでしょうか。本当に助かりました。



ま
不
路
大
思
議
歩
積
も
つ
て
いる
中
か
さ
い。

管理している一部のアパートの通路や階段も雪かきしました。しかしその場所に行くまでに、自分の足元を確保するために雪を除けなければなりません。特に大変だったのが階段です。下から処理していくのですが、上がって行くほどにまた下に雪が積もります。階段を上がったり降りたりしながら、重い雪をたくさん雪かきして体力が要りました。

1月24日は賃貸物件のご案内がありましたので車のチェーンを付けて運転しました。車道はアイスバーン状態で、ボコボコですから運転しにくかったです。

寒い時期によく起こるトラブルが凍結による「水道管破裂」です。朝一番にお電話頂いた方はその日のうちに設備業者さんに修理して頂く事が出来ました。しかし水道管破裂トラブルがあちこちで起きて、2~3日後にお電話頂いたお客様に関しては「いつ修理に行けるか解りません」との返事で、設備業者さんは何十件もの修理依頼があり、順番に工事をしているようでした。

なぜ水道管が破裂したのか設備業者さんにお聞きしました。さいたま市は雪国ではないため、建物建築時に凍結予防の対処が出来ていないところが多いそうです。

水道管は建物壁側に取り付けている所も多いですが、保温剤を巻けない位に壁に管がくつついている事も多いそうです。

また別のケースでは、「水は出るけどガスが付かないでお湯が出ない、お風呂に入れない」と話される賃貸の入居者様もおられました。そこで自分たちで出来る対処がないか調べてみました。

露出している部分を保温材や、タオル・布などで保護するのが凍結対策になります。

●水道メーター周辺・・・

タオルや保温材などをメーターボックスの中に入れメーター付近の水道管を保温する。（濡れないようビニール袋などに詰めてから入れる）

●給湯器周辺・・・

給水管がむき出しになっている部分にタオルなどを巻き保温する。

（給湯器本体には電気が通っているため、通常は凍結の予防がされている。冬季期間中は絶対に電気のブレーカーは落とさないようにする。）

●建物内部・・・

①気温が低いと室内側、キッチン・浴室などの水道管や蛇口付近が凍る場合がある。

扉などを開放し、室内全体に暖気がいきわたるよう心掛けたり、水道の蛇口や給水管にタオルなどを巻き保温。

②水道管の中の水を流れたままの状態にしておく。常に流れた状態であれば、水は凍りにくくなる。就寝前に浴室などの蛇口から水を少量出しておくことで、凍結を予防できる場合もある。（水道料金がかかりますので出し過ぎにはご注意）

●水は出るがお湯が出ない場合・・・

給湯器の給水管が凍結している可能性がある。給水管部分にタオルなどを被せ、その上からゆっくりとお湯（ぬるま湯）をかける。（※熱湯をかけると管が破損する恐れがあるのでご注意。）



道うた。ず車の足の雪かきをするのに、駐車場の雪かきが必要で、重労働でした。

2月に入ってからも雪が降りましたが、今回は少量だったので被害は無かったです。しかし1件だけ水道管の水漏れ報告がありましたので修理を依頼しましたら、これは老朽が原因でした。他の水漏れ報告の中には「結露」が原因のものもありました。

設備業者さんは緊急性を要する現場を優先して、大雪から10日経過しても走り回っておられます。アプローチも空室のアパートの水道管が破裂している所があると、近所の人々が言ってこられると、水道の元栓を閉めて回っています。

今回の大雪凍結を機会に、皆様も設備のリニューアル工事を考えられてはいかがでしょうか？特に築年数の古いアパートや一戸建ては早めの対処が必要です。

暖かい春が待ち遠しいこの頃です。



勞るてア
がみこプ
少たのロ
ーの状
態。だ
け東北
地方の雪
が積もつ
られま
た。不動
産屋さ
うの苦
さ

4. 確定申告（医療費控除）！

2017年(平成29年)分の確定申告。つまり平成30年3月期の確定申告は2月16日(金)～3月15日(木)まで、申告・納税の期限も3月15日(木)までです。

ご存じ無い方が多いと思いますが、年間に医療費を多く払った人の税金が戻る「医療費控除」は、確定申告でも還付の申告については、1月から受け付けています。税務署が混まない1月中に申告してしまうのがオススメですが、すでに2月に入ってしまいましたので、2月14日までに税務署に行けるように頑張りましょう！

昨年、眼科・整形外科・内科などの病院通いが続いた私は、医療費と病院に通う交通費の合計が約19万円に達しましたので初めて確定申告をします。

税理士さんに申告方法をお聞きしますと、
1. 医療費の明細はパソコンを使って
エクセルで集計する
2. 領収書は袋にまとめる

- (一旦預けて戻して貰う事も可)
3. 必要書類・・・マイナンバー通知カード
・身分証明書
4. 源泉徴収票

【医療費控除の対象となる医療費】

1. 医師又は歯科医師による
診療又は治療の対価
(ただし、健康診断の費用や医師等に対する謝礼金などは原則として含まれない)
2. 治療又は療養に必要な
医薬品の購入の対価
(風邪薬などの購入代金は医療費)
3. 病院、診療所、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、指定介護老人福祉施設、指定地域密着型介護老人福祉施設又は助産所へ収容されるための**人的役務の提供の対価**
4. あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師による**施術の対価**
(ただし、疲れを癒したり、体調を整えるといった治療に直接関係のないものは含まれない)
5. 保健師、看護師、准看護師又は特に依頼した人による**療養上の世話の対価**
(この中には、家政婦さんに病人の付添いを頼んだ場合の療養上の世話に対する対価も含まれる)
6. 助産師による**分べんの介助の対価**
7. 介護福祉士等による**一定の喀痰吸引及び経管栄養の対価**
8. 介護保険制度の下で提供された**一定の施設・居宅サービスの自己負担額**

エクセルの集計表は下記をご参照ください

医療費集計フォーム Ver.3.0				
●ご用意にあたっては、複数枚提出する場合は、この用紙に記入して、1枚提出して下さい。				
入力用紙　医療費控除申告用紙 （この用紙は、複数枚提出する場合は、複数枚提出して下さい。）				
No.	医療費控除申告用紙 （この用紙は、複数枚提出する場合は、複数枚提出して下さい。）	医療費控除申告用紙 （この用紙は、複数枚提出する場合は、複数枚提出して下さい。）	医療費控除申告用紙 （この用紙は、複数枚提出する場合は、複数枚提出して下さい。）	医療費控除申告用紙 （この用紙は、複数枚提出する場合は、複数枚提出して下さい。）
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

交通費はタクシー以外だと領収書がもらえないことが多いですが、記録していく時に、「この病院に通院したとき、いくら交通費がかかった」とわかるようにしておけば大丈夫です。

緊急でタクシーを利用した場合などは、交通費の欄に、備考としてタクシーを利用した理由を記載しておきましょう。

確定申告をすれば自治体にも情報が送られますので、住民税の減額に関して自治体の窓口で改めて手続きをする必要はありません。

【医療費控除の計算方法】

1年間の医療費支出 - 保険金等の収入 - 10万円 = 医療費控除額
(年間所得が200万円未満の人は、10万円ではなくて年間所得の5%) を引いた額が医療費控除額となります。

この医療費控除額に所得税率をかけたものが、返ってくる還付金の額です。

医療費控除額 × 所得税率 = 還付金

課税される所得が400万円(所得税率20%)で、1年間に40万円の医療費を払い、保険金で10万円が補填された場合には、次のように還付金が計算できます。

医療費40万円 - 保険金10万円
- 10万円 = 医療費控除額20万円
医療費控除額20万円 × 所得税率20%
= 還付金 4万円

手続きをして、少しでもお金が戻って来るって嬉しいですよね。本来であれば、あまり医療費は支払わないように、健康を維持できるように心がけたいものです。いくらお金が戻っても、支払う医療費の方がずっと多いですから。

医療費控除は2018年1月から確定申告する分は医療費の領収書が不要になるのでチェックをしておきましょう。領収書は、自宅で5年間保管すればOKです。医療費控除の明細書にそれぞれの医療機関でかかった合計額を記入することになります。

準確定申告(被相続人=納税者本人が亡くなった場合の確定申告)や還付申告の場合、必ずしも3月15日が締め切りとは限りません。お亡くなりになった場合、出国された場合、確定申告を訂正したい場合、確定申告を出したほうが有利であることが判明した場合などはそれぞれ定められた期限がありますので税務署に確認しましょう。

6. 賃貸物件の設備！

賃貸物件が次々と建築されていますが、不動産会社でありながらその設備の充実さに目を見張ります。一例として西区宝来に昨年暮れに完成したアパートをご紹介いたします。
単身者向き1LDK・36.18m²、指扇駅徒歩2分、軽量鉄骨造3階建。

【設備情報】ALSOKホームセキュリティ・エアコン・温水洗浄暖房便座・TVインターホン・対面キッチン・浴室換気乾燥機・シャッターレ戸・オートロック・防犯合わせガラス・ペアガラス・追い炊き給湯・洗髪洗面化粧台・室内物干し・シューズボックス・システムキッチン・フローリング・クローゼット・住宅用火災警報器・カードキー・CATV・駐輪場
・24時間電話受付

物件を探すときに重要視する設備・人気順

単身者向け物件	ファミリー向け物件
設備	設備
インターネット無料	インターネット無料
エントランスのオートロック	追いだき機能
浴室換気乾燥機	エントランスのオートロック
ウォークインクローゼット	ホームセキュリティ
ホームセキュリティ	システムキッチン
独立洗面台	浴室換気乾燥機
追いだき機能	ウォークインクローゼット
宅配ボックス	太陽光パネル(入居者個別売電)
防犯カメラ	床暖房
24時間利用可能ごみ置き場	防犯カメラ

大手管理会社が競争するように設備の良い物件を建築しています。家賃は少し高めですが、独身貴族が増えて都内に通うサラリーマン・キャリアウーマンは7~9万円の賃料でも契約されます。都内で賃貸物件を借りるとすれば、1. 5~2倍近い賃料になるかも知れません。

インターネットは今やライフラインの一つです。単身者向け、ファミリー向け共にインターネット無料が大人気です。入居者が自分でインターネット回線を引くとなると、回線工事の初期費用と月々のインターネット代がランニングコストとしてかかります。それを考えると「インターネット無料」は、获得感があり、魅力に感じるのであります。

昨今では全世帯の72%がスマートフォンを保有し、特に20代個人では9割、30代で8割と、ものすごい普及状況です。Wi-Fiがなくてもスマートフォンがあれば、ネットにはアクセスできるのですが、通信量の制限などがありますので、制限を気にすることなく楽しむために自宅では、Wi-Fi設備が役立ちます。

ネット社会に関連する、もう一つの設備が宅配ボックスです。ネットショッピングがあたり

前の今、宅配ボックスの設備も入居者にとっては魅力的です。コンビニ受け取りなどの対応もありますが、あった方が便利なことは間違いないありません。賃貸物件探しのポータルサイトでも条件検索の中に「宅配ボックス」が入っています。

注目したいのは、ウォークインクローゼットです。单身者向けでウォークインクローゼットは希少価値が高まっているのです。既存物件の場合、リフォーム時に押し入れをウォークインクローゼットに改修する例が多くなってきました。

ウォークインクローゼットは付加価値ではなく必須になりつつあります。例えばカップル向け1LDKでウォークインクローゼットを2つ備えることが効果的です。单身者でもウォークインクローゼットが必要とされているということは、結婚して2人で住んでもそれぞれにウォークインクローゼットが必要ということになります。

昨今の共働き夫婦のライフスタイルは、夫婦二人の時間を大切にするとともに、一人の時間も大切にし、それをお互いが尊重する意識があります。そして、衣類や趣味のものなど、夫婦それぞれが管理できるようにしたいという傾向があり、ウォークインクローゼットが2つあるということは高い付加価値になって入居者が魅力を感じるのでです。

单身者用物件で、こんなに設備が充実しています。

【設備情報】		
セコムのセキュリティシステム	エアコン	温水洗浄暖房便座
TVインターホン	対面キッチン	浴室換気乾燥機
シャッター雨戸	オートロック	防犯合わせガラス
ペアガラス	追い焚き浴槽	洗髪洗面化粧台
室内物干し	駐輪場	クローゼット
24時間電話受付	フローリング	住宅用火災警報器
シューズボックス(ホールタイプ)	システムキッチン	バス・トイレ別
ガス種別:プロパン	排水:公共下水	

次にセキュリティ設備ですが、依然人気の高い設備です。エントランスのオートロックは、单身者では女性からの支持が多く2位、ファミリーでは子育て世代のニーズが高く3位です。また付加価値を高めるのが「ホームセキュリティ」。まだ普及は少ないものの、中にはオプションとして入居者の選択で使用できる物件もあります。ニーズは高いと言えるでしょう。防犯カメラは、ファミリー向けではランク外から10位にランキングしています。

独身者向き物件では「TVモニター付きインターホン」や「洗浄機能付き便座」必須設備になったということです。例えば30年前人気設備だったシャワーやエアコンは10年以上前か

ら必須設備になっています。

ファミリーでは「TVモニター付きインターホン」「洗浄機能付き便座」「独立洗面台」、「追いだき機能」は必須設備ということになります。

実際にご案内すると心ひかれる方が多い充実の設備。家賃が少し高めなので、支払は無理しないように！



もう一つ注目したいのが、「ごみボックス」です。ゴミ出しトラブルは、賃貸住宅ではよくあるトラブルなのですが、入居者のゴミ出しの利便性だけでなく、衛生面や外観の見た目への配慮に対する意識が高まっているということです。これは喜ばしいことだとも言えます。ごみボックスの設置にはスペースが必要ですが、さまざまな大きさのものが販売されています。検討する価値はあるでしょう。

設備が充実している物件を選ぶ方もおられれば、逆に「設備よりも家賃が安くて便利な立地が良い」と言われる方も多いです。

「この広さでどうして安いのですか?」と言われることもありますが、「もっと安い物件はありませんか?」と格安物件を探す方もおられます。賃貸客層が二分化されているのでしょう。

「新しい物件・綺麗にリフォームされた物件は逆に生活するのに気を遣う」という考え方の方もおられます。安めの物件を探す方は、生活費を計算してコツコツ貯金をされているのでしょうか。設備や内装など、多少設備が古かったり入退去の度にクロスの張替をしていなくても、生活するのに困らなければそのまま住んでおられます。

お客様のほとんどはスマホで物件検索をされます。少しでも有利な物件を一生懸命探されます。新築物件・中古物件それぞれの長所を説明し、納得が行く賃貸生活の応援を致します。いろいろなニーズのお客様に対応するため、物件資料に目を通す日々です。



きれいな部屋に住むか?
お金を貯めるか?
あなたはどっち?



7. アプローチの新年会！

今年も例年通り、取引業者さんと新年会を開催しました。工事業者さん・司法書士さん・アプローチ最初の家主様など、そして岡山ファミリーが参加して賑やかな会が催せた事に感謝いたします。



いつもゲームをして賞品の争奪戦があるのですが、今年はメジャーで計測するという課題が出されました。数字が見える部分を裏返しで持って、長さ50センチのところを指さして審査員に見て貰い、誰が一番近いかによって賞品の選択権を選べます。

参加者のほとんどが工事業者さんです。畳の幅は**センチ、クロスの幅は**センチと決まっていて、専門家の方はこのゲームに強いはずです。だから誰が一番有利なのか予想をしていました。しかし意外な事に優勝したのはクリーニング業者さんでした。

ま座の参
まいりオ才
てい愛嬌を
まし
た。 双子
参加して
て、ヒザに
いに二人で
んちゃん
んたちも
皆さん



7. 今月のリフォーム事情！

【リフォーム部 岡山 貴紀】

年明けからリフォーム工事の依頼が増えています。冬の時期には色々なトラブルも起きやすいので注意が必要です。そして、住みながらリフォームする場合、リフォームの間は対象となる場所が使えなくなるということをしっかり想定しておかなければいけません。工事内容によってどういったことに注意すればいいのか、ご説明します。

・キッチンをリフォームする場合

キッチンは、毎日の暮らしで必ず使用する場所です。料理をしなくてもしばしば使う機会があるため、この機能を失った途端に困ってしまう人も珍しくありません。さらに、キッチンのリフォームは大きさによっては工事が2日以上かかるケースもあります。キッチンのリフォームで2日以上かかると予想される場合は、仮設の簡易的なキッチンを用意してもらうことをおすすめします。

・お風呂をリフォームする場合

ユニットバスのお風呂を交換する場合、基本的に2~3日かかると予想されます。1日に解体、2日に新しいお風呂を設置しますが、場合によっては3日目まで設置作業が続くこともあります。また、2日目の夕方に設置が終了したとしても、コーティング剤（防水性を保つために隙間を埋めるもの）が乾かなければお風呂に入ることはできないため注意が必要です。

お風呂をリフォームする場合は次に自宅のお風呂に入れるまで最低でも3日かかると考えておきましょう。

・トイレを交換リフォームする場合

トイレを交換する場合、作業は1日か早ければ半日で終了します。戸建の家に1つしかないトイレを交換するのであれば、作業にかかる時間をあらかじめ聞いておき、その間は外出しあくのも1つの方法です。マンションなどで共用トイレがある場合は特に問題ありませんが、共用のトイレがない場合は、隣の住人に問い合わせたり、近隣でトイレが使える施設を調べたりしておくことをおすすめします。

リフォームでは、工具や資材などが家の中に置かれます。そのため小さな子どもやペットがいる場合は特に注意が必要になります。たいていはリフォーム会社が対策を行いますが、ふとした際に、子どもが器具に触れて怪我をしてしまわないよう、バリケードを設置するなどの工夫をしましょう。

また、工事中の騒音が気になる方もいると思います。「工事中は別の部屋にいるから心配ない」と考える方もいるでしょう。しかし工事によっては大きな騒音や振動が発生することがありますので、別の部屋にいても気になってしまふかもしれません。リフォームでは、ある程度騒音を覚悟しておき、もし耐えられなかつたときのために、どこに避難するかも考えておきましょう。

8. ほほえみ日記

『平成30年』の響きに全く慣れないまま気づいたらもう2月。

『一月は行く、二月は逃げる、三月は去る』という言葉があります。この時期によくいわれる言葉です。内容もさることながら、いちはいく、にはにげる。と、頭文字で韻を踏んでいて、これを初めて知った時「うまいことを言うな」と感心したものでした。

一月はお正月があり、二月は28日しかないので普通の月より短く、三月は年度末なのでやることが多い。こうしたことから一月、二月、三月は日が早く過ぎるという意味で使われている言葉です。今二月が走って逃げているところです。しっかり捕まえて、身を引き締めて過ごしましょう！

節分で鬼を追い出したら、おひなさまをむかえましょう。クリスマスツリーも然り、季節限定のものは時期がきたらなるべく早く出したいタイプです。ただ六曜は気にします。私のようなせっかちさんは2月4日のお盆におひなさまを出しましょう。赤口ですが、正午前後1時間は吉です。日曜日ですので家族揃ってお目見えできるのもいいですね。

この時期になると「双子だとおひなさまも2セットあるの？」とよく聞かれます。6人家族でお雛様2ペアいたらもうギュウギュウなので我が家は1セットのみですよ～♪

ひな祭りがなんのかもわかつてなかった娘達ももう三歳。今年は一緒に『いちご大福』を作ろうと思います。大量に作れるし、腹持ちよさそう！！食べ盛りの長男にぴったりのおやつですね。

◆レンジで簡単♪いちご大福◆

白玉粉 100g
砂糖 20g
水 150cc
いちご 6個
市販のあんこ 180g
片栗粉 適量

子供が4人いると少しの量では大人まで回ってきません。

①あんこは30gずつ計量し、いちごを包む。



- ②耐熱ボウルに白玉粉と砂糖を入れ、泡立て器で軽く全体を混ぜ合わせる。
- ③水を少しづつ加えながら混ぜていく。
一度にくわえず伸ばす感じで少量ずつ。
- ④どろどろの生地が出来上がります。
ふんわりとラップをして、500Wの電子レンジで2分加熱。
- ⑤塊ができています。水で濡らした木べらで全体を練るように混ぜる。ここは少し力作業！がんばって～！！
- ⑥全体が混ざったら再度ふんわりラップして2分加熱。
- ⑦ずいぶんと透明感が出てきました。再度水にぬらした木べらで全体を練り混ぜる。
- ⑧三回目、レンジで1分加熱。これで透明感のある求肥の完成！木べらで全体を一つにまとめる。
- ⑨バットに片栗粉を敷きつめ、求肥を乗せる。
- ⑩手、もしくはスケッパーで生地を半分に折りたたむ。これでべたつかず作業しやすくなります。かなり熱いのでやけど注意！！
- ⑪スケッパーで6等分に切り分ける。
手でちぎっても。

※包むときはイチゴを包んだあんこの上に求肥を乗せ、上から伸ばすように全体を包みこむとやりやすいです。

片栗粉の付いていない部分はべたつくので打ち粉しながら、しっかり閉じて全体に粉をまぶして完成♪



元気で明るい性格なので、アプローチの広告担当です。個性が出てきて性格の違いも解ってきました。オテンバは共通！

ほんのりイチゴが透けてカワイイ♪時間がたっても柔らかい今まで美味しいです♪子どもと作るときはやけどに注意です。

おひなさまを飾って、いちご大福と緑茶でひとやすみ～。気分はもう春ですね。
それではまた。