

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. 若い世代の部屋探し増加！
2. ガリースでトラブル続出！
3. 認知症の第一人者！
4. 合意更新と法定更新！
5. 駅前の信号が変更！
6. 今月のリフォーム事情！
7. ほほえみ日記！

古き良き時代の思い出！

カメラのナガオさんに相談して41年前に撮った8ミリビデオテープをCDにして頂きました。その時に1歳だった娘と42歳でお婆ちゃんになった母の姿もあります。若かった自分の姿を見ると本当に懐かしい嬉しくなります。



たかし

1. 若い世代の部屋探し増加！ 岡山 貴紀

4月になり、春の陽気が感じられるようになってきました。今年の桜は例年よりも少し早めに咲きましたが、春分の日に雪が降るなど、不思議な天候に振り回されたような印象でした。我が家の子供たちも風邪をひいたりして、体調管理が難しいのも季節の変わり目の特徴かもしれませんね。



満開の桜が楽しめましたが、4月になるともう葉桜。花の命は短くて・・・

今年の春の引越しシーズンですが、お客様の流れに特徴がはっきりと出たような気がします。ファミリータイプの動きが鈍いのはここ数年言い続けていることで、やはり今年も変わらず動きが少なく感じました。ファミリーで部屋探しをしているというお客様がほとんどいない状況は、増税前の建築ラッシュからずっと続いていることです。

ファミリータイプの物件では、この数カ月で退去するお客様もいませんでした。今後もし増税された時に規模は違えど同じような建築ラッシュが訪れた場合、さらに数年単位でファミリータイプの賃貸物件は需要が無くなると考えた方が良いでしょう。

そう仮定したとすると既存のお客様に、いかに長く住んでもらえるかという部分に、よ

り一層気を遣うことが大切になりそうです。2人、もしくは3人で住むのに適した2DKや2LDKの物件については、ここ最近の中ではお客さんが増えたと思います。

これは今年になって感じた変化でもありません。ここ数年ではカップルや新婚さんの部屋探しが非常に少なかったこともあり、こういった若い層が動く状況というのは良いことだと思います。

はっきりと違いを感じたのは、単身者用の物件です。単身者用物件というのは毎年コンスタントにそれなりの需要があるものですが探している条件の理想が年々高くなってきていると強く感じています。

以前は少ないながらも「バス・トイレが一緒でも気にしない」、「少し部屋が狭くても大丈夫」、「幹線道路沿いでも気にしない」というお客さんはいましたが、ここ最近はそのような妥協をしない傾向を強く感じます。

おそらく、インターネットの普及により様々な情報を入手したうえで部屋探しをするようになったことが1つの要因だと思います。

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！



【高木売地】2295万円
さいたま市西区高木
西大宮駅 徒歩16分
土地面積 176.45㎡
53.38坪
市街化調整区域
建蔽率 60%
容積率 200%
建築条件なし
更地渡し・再建築可！
北公道6mに12.5m面す

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

■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



現に、「一人暮らし、後悔」などと検索しただけでたくさんの記事やまとめサイトが出てきます。

若い世代がこういった情報を前提に部屋探しをしていると考えると、色々なことにつつまが合います。少しでもマイナス的な要素がある物件は、不動産会社で提案される前から、すでに除外対象になってしまっているのです。

このように、数年変わらずに似たような状況が続いているとしても、実際に現場でお客さんを見ている立場としてはその中での些細な変化も気づくことができます。必ずしも悪い変化ばかりというわけではありませんが、状況は確実に変わってきています。需要側が変化しているのに供給側が変わらなければ、賃貸市場から取り残されてしまうことは明白です。

今後も些細な変化にアンテナを張って、皆さんに有意義な情報をお伝えできるようにしていきたいと思います。

2. サブリースでトラブル続出！

ネットの不動産投資新聞を見ますと、アパートを建築しサブリースで家賃保証を受けている家主様が、大手管理会社を相手にたくさん裁判を起こされている現実がありました。

どの地域に限らず、日本のいたる所で家賃保証額を減額されて不平不満を口にする家主様や、本当は管理会社を変えたいのにきつい縛りがあって一時的に家賃が入らない時期が発生するので、辞めるに辞められないとご相談を直接お聞きします。しかしここまでひどい状況とは・・・。

バブル期にもたくさんのアパートが建築されて、金融機関が建物の担保価値以上に融資したケースでは家主様が破綻して破産まで至った方もおられました。不動産を保有して管理し、維持継続するのは実は難しいのです。

楽待「不動産投資新聞」には、家主様に是非目を通して頂いて今後のアパート経営の参考にして頂きたい事がたくさん書いてあります。ご一読下さい。

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

現在、大手不動産会社「R不動産(仮称)」をめぐる複数の裁判が行われている。

2016年秋以降、相次いでR不動産を相手取り訴訟を起こしているのは、そのR不動産で新築物件を建てサブリース契約をしているオーナーたちだ。

R不動産の業績が悪化したり、万が一倒産したりということになれば、損害を受けるのもまた彼ら。本来「共存共栄」すべきはずのビジネスパートナーだが、なぜ訴訟沙汰になってしまったのか。

R不動産をめぐる訴訟…「長時間の恐怖の交渉」も

- (1) 契約10年間は家賃固定という契約にもかかわらず、7年目には16%の減額を余儀なくされた
- (2) 家に上がり込み、長時間の恐怖の（家賃減額）交渉があった
- (3) 契約時、担保として設定していない土地がいつの間にか担保に入れられてしまった

全国のR不動産物件のオーナーに対する調査の結果報告書にはこんな文言が多数並ぶ。オーナーたちによる会社への信頼は、もはや無くなってしまっているのだろうか。オーナーの一部は、R不動産に対していくつもの訴訟を提起した。

R不動産に対する訴訟の内容は、大きく3つに分けられる。家賃減額に対する訴訟、付随のメンテナンス契約（家具家電、建物）に関する訴訟、プロパンガス工事代金に関する訴訟だ。



そのうちの一つ、家賃減額に対するものは2017年の2月、名古屋地裁半田支部に提訴された。訴状によると、原告である男性オーナーは2005年、R不動産が提案した2階建て軽量鉄骨造のアパートを建築し、その物件について賃貸借契約を締結。

当初の家賃額は月額約78万円だった。この際、このオーナーは「賃貸借契約期間の30年の間、一括借り上げによる家賃は減少しないと説明を受けた」と主張している。

しかし、2011年、R不動産側が「リーマ

しかし、2011年、R不動産側が「リーマンショックの影響で経営不振となり、家賃の減額にに応じてもらえなければ倒産の可能性がある」などと説明。オーナーはその申し出に応じ、月額で約10万円減の約68万円の家賃となることに合意した。

ところが、R不動産の業績の回復後も家賃額が戻らないことからオーナーは交渉を開始。今回の訴訟では、交渉を開始した2016年7月から2017年2月までの差額分約81万円の支払いと、当初の家賃への増額を求めている。

「家賃減額がない」は幻想だった

R不動産の物件オーナーの一部で作る「Rオーナー会」の前田和彦代表は「もともと、契約した時に示された事業計画書や長期計画書では、1年目から30年目まで、家賃がまったく変わらないシミュレーションになっていました」と話す。

ほかにも、「（一般的なアパート経営では家賃が下がるが）R不動産なら30年間家賃は下らない」といったパンフレットも見せられて説明を受け、さらに契約書には「当初10年間は（家賃が）不変とする」との文言も記載されていたといい、「我々はR不動産を信用していましたよ。これらを見せられたら、だれでも家賃は変わらないと思うじゃないですか」

R不動産のサブリース契約のパンフレット



オーナー側の言い分は至極当然に思える。しかし、法律上は、「30年間家賃は下らない」などの文言は無効となってしまうのが現実だ。それは、「契約の条件にかかわらず、家賃の増額減額を請求できる」と借地借家法32条で定められているためである。

借地借家法は、基本的に「賃借人(入居者)保護」の性格が非常に強い。サブリース契約では業者側が賃借人となるため、「家賃減額しない」という文言は無効となってしまう。

前田氏は「まるで詐欺です。家賃は下がらないという資料を見せて説明されれば、初めて賃貸経営を行う人が多いオーナーは信用してしまう。全国区で大々的にやっている企業が、こんな詐欺まがいのことをやるなんて考えるわけがないでしょう」と憤る。

前田氏らオーナーもすでに借地借家法を知り、「家賃減額しない」は幻想だとわかっている。「契約書が無効になるなんて、夢にも思っていませんでした…」との言葉が口をついた。

ただ、オーナー側には反論もある。それは2003年10月21日に、別のサブリースをめぐる訴訟で下された最高裁判決だ。この判決では「（相当家賃額の判断にあたっては）収支予測にかかわる事情、銀行借入金の返済予定にかかわる事情を十分に考慮すべき」とされている。

「この判決の内容を簡単にいうと、サブリース家賃を決める際には近隣の家賃相場と合わせる必要はなく、かつ収支計画や融資返済に影響が出るような家賃の決め方をしてはいけない、ということです」（前田氏）

前田氏は次のように解説する。「今回の訴訟におけるR不動産側からの反論として『周辺の近隣家賃相場を説明して減額に応じてもらった』と担当者が話しています。しかし、最高裁判決を考えればこうした家賃の決め方は不当ですし、そもそもR不動産側は周辺相場の説明なんてしていません。そういった資料も残っていない。40人以上のオーナーがそう証言しています」

全国にいる「ヤクザまがいの交渉」被害者

前田氏は、R不動産のこうした家賃交渉について「非常に問題がある」と指摘する。こうした減額交渉があったと話すオーナーはほかにも全国各地にいるという。

「深夜に及ぶしつこい減額交渉で『倒産しそうだ』と泣きついたり、『倒産したら自分で経営できるのか』と威圧したり、また、営業マンの格好もサングラスをかけて、首元にタオルを巻いて、カタギとは思えない風貌だったそうです。家に上がり込んで、机をたたいて『減額しないと裁判で訴える』と言われた人もいました」

彼らはこうした交渉で減額を迫られ、契約後5年で1部屋3500円減額されたり、契約

後6年で1部屋6000円下げられたりした人がいたと前田氏は明かす。

前田氏によると、現在は契約書に「家賃が不変である」との文言はないのだという。R不動産に事実を確認しようと楽待編集部では取材を打診したが、R不動産側からは「既に訴訟となっており、個別のご回答は控えさせて頂いております。当社と致しましては、裁判にて正当性を主張して参ります」との返答のみだった。



一括借上げだと、把握できません。いざ何かあった時に対応できる力を付けておきましょう。

10年未満で家賃減額をさせられたオーナーの訴訟は、今年半ばにも判決が出される見通しとなっている。結果がどうであれ、サブリース契約に対する社会的な関心が高まることが予想され、今後の不動産投資市場への影響も大きいだろう。

前田氏は「我々は本来和解したいと思っています。ライバル会社とやりあっているならまだしも、オーナーとサブリース会社が訴訟沙汰なんてダメ。共存共栄すべきだと思います」と語る。

しかし、R不動産をめぐる裁判やオーナーの不満は、以上のような家賃減額にとどまらない。「R不動産は、オーナーとのサブリース契約を無理やりに打ち切り、その上入居者を引き揚げさせる」と告白するオーナーもいる。

なぜこうした事態に陥るのか。R不動産の「終了プロジェクト」と、実際に入居者を一斉に失い、全空となった物件を購入して再生させたオーナーを取材。その再生過程からはR不動産物件の問題も見えてきた。

・・・・・・・・・・・・・・・・

率直な気持ちをお伝えするため、管理会社の名前だけ伏せて、そのまま家主様の発言を掲載させて頂きました。不動産の業務をしながら常に不安に感じていたことが徐々に広が

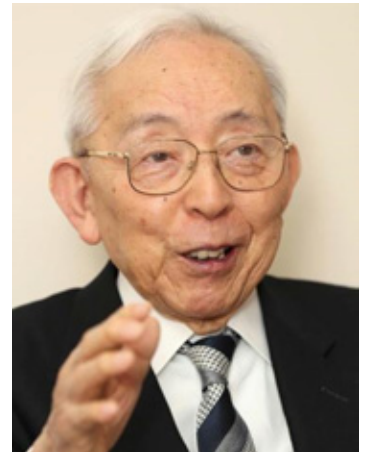
っています。少子高齢化・物件の過剰を考えると今後の賃貸市場が心配です。

家主様となった限りは事業主となり、事業に関するリスクを負う事になります。子供たちの為に資産を残そうとする素晴らしいお考えは理解できます。しかし、将来の為に積み立てて置く費用も考えておきましょう。

例えば、建物が古くなったら建物解体費用が掛かります。賃貸の入居者がいれば明け渡し費用が発生する場合があります。相続税が掛かる時、別の不動産を処分する方が多いですが、相続後に売却する時に難しい問題が発生する場合があります。前もって必要な諸費用分を現金に換えておくことも検討しましょう。

3. 認知症の第一人者！

高齢化に伴い、認知症の人は7年後に700万人、高齢者の5人に1人が発症すると予測されています。そんな中、認知症医療の第一人者で認知症を鑑別する「長谷川式簡易知能評価スケール」を開発した医師の長谷川和夫さんが昨年自身が認知症であることを公表しました。



今日が何月何日か、日めくりカレンダーで確認しても納得できなくて何回も確認したのが始まりだそうです。自分はアルツハイマーではないかと思ったとのことでした。

昨年11月、弟子の病院でMRI、心理テストなどして「嗜銀顆粒（しぎんかりゅう）性認知症」と診断されました。嗜銀顆粒という物質が脳に増えて物忘れなどの症状が出るが、進行が遅いのが特徴です。

認知症の人への接し方について「目線を同じ高さにしたほうが良い。認知症だからと言って、特別な待遇はしない。軽蔑しない、敬遠しない」とのことです。

長谷川さんはこれまでも、認知症の人を尊重し中心に置く「パーソン・センタード・ケア」を提唱し大切にしてくれました。

自身の体験を持って実感したと言います。

「デイサービスに行ったほうがいいですよ」と患者さんに言っていた自分が今度はデイサービスに行くことになったそうです。週一回通っていますが、午前中に入浴があって、スタッフが体を洗って、お風呂に入れてくれます。いかにスタッフが訓練を受けて一人一人の情報を持っているかが、ケアで大事なのがその仕草や言葉でわかります。

「みんなが尊い存在」

認知症と診断されたこれからの人生について「他の人からの支えを受けなければ何もできない。そういう気持ちを持ってお願いしながらやっていく」と静かに話されます。

最近、私の母の物忘れが多くなり認知症が気になるので、こういうニュースが目に残ります。でも私もどんどん忘れることが増えてきて「昔はこうではなかったのに」と思いますと、誰でも平等に年を取っていると認識します。そして母を見て未来の自分を当てはめたりします。

母の日課は「週に2度デイサービス・週に3度西楽園でお風呂・土曜日は毎週カラオケ・合間に仕事の手伝い（DM発送）」など、忙しいです。それ以外に最近では自宅で水彩画を描いています。認知症予防の為に計画を立てて実行しています。86歳まだまだ元気です。



ひ孫たちと遊んだり、本を読んだり、お孫たちの将来に託しても世代超えの付き合いは大切ね。

デイサービスでよくされていますが、**高齢者向けの脳トレ**としてはツールに頼らないでできるクイズが手軽で有効です。

例えば

- 1) 今日は何日ですか？
- 2) 今日は何曜日ですか？

- 1) 昨日の晩御飯は何を食べましたか？
- 2) 今朝は何を食べましたか？

記憶に関するクイズや連想ゲームなどもあります。

赤い色はなに？

- (トマトと答えたらトマトはいつ採れる？)
(夏と答えたら夏といえば何を思い出す？)

と言った感じで次々に連想するのも楽しくできます。

3文字クイズ（食事に関するものを3文字で言ってくださいなど）や**国当てゲーム**（闘牛といえど？）

高齢者のかたでも簡単すぎるとつまらないという方もいますのでクイズの種類を工夫して超かんたんなものからやや難しいものまで混ぜるとみんなで盛り上がります。

- ・犬は英語で何でしょう？
- ・猫は英語で何でしょう？
- ・ではキリンは何でしょう？

ネタが乏しくなったら「しりとり」で遊びましょう。

4. 合意更新と法定更新！

先日、更新手続きが遅い方に催促の電話をしたら一方的に「自動更新にします。契約は法定更新されるので問題ありません。」と言って一方的に話をします。「この契約は更新手続きをすると家主貸主で合意して契約を締結しているのですよ。早く更新して下さい。」と話しても聞き入れてくれません。

そこで**合意更新と法定更新の違いについて調べて、文面を借主様にお届けしました。**しかしご自分がいかに法律を知っているか、弁護士を通じて話をするなどと言って聞きません。逆に、弁護士さんを入れて頂いた方が手続きについて理解されるでしょう。

少し時間が掛かりそうで、心配な事があります。**保証会社と火災保険の手続き期限が過ぎている事**です。火災保険については万一の事故があった時の自己負担を説明しました。近いうちに引っ越しするようなお話もありましたが、更新料については家主様と相談する場合があります。何でも話してくださればよいのですが、**家主様に確認したところ家賃が遅れている**そうです。

更新手続きをしないというのは、更新手続きの費用が出来ないという事でしょう。賃貸の借主様には毎月の収入で目いっぱい生活をされている方も多いです。急な出費があったり病気になって働けなくなったらどうするのでしょうか？

ここで更新について説明させていただきます。
賃貸契約の更新には合意更新と法定更新があります。**合意更新とは一般的な契約更新のこと**で、**大家さんと入居者、双方の合意のもとで更新の条件を確認し契約を更新する手続きを行ないます。**

これに対して**法定更新とは、双方の意思確認や更新手続きを行わないまま**だと、**法律で自動的に契約が更新されること**です。
まず、**法定更新にはどんなメリットがあるのでしょうか。**

1. 手続きが必要なくなる

借地借家法の規定では、契約の期間満了後も住人が家賃を支払って住み続けている場合には、自動的に契約が更新されたものとして扱うことになっています。賃貸契約満了の1年前から6カ月前までに大家さんから契約を更新しないという通知がない場合は法定更新となり、特に更新手続きをしなくても自動的に賃貸契約が延長されることになっているのです。

2. 更新料の支払いがなくなる

法定更新が成立すると、それ以降は期間のない賃貸契約となります。したがって通常2年ごとに更新がある場合にかかる更新料を払う必要がなくなります。

しかし、契約書に『法定更新の際にも更新料を支払う』という記載がある場合は支払わなければいけません。ただし、法定更新は期間のない契約になりますので法定更新になった時にだけ適用され、それ以降は何年たっても更新料の支払義務は発生しません。

3. 法定更新が適用されないケースも

定期借家契約など、契約で定めた期限がくると契約は終了する契約の場合は、法定更新が適用されません。定期借家契約のメリットは、問題のある入居者に居座られても大家さんは毅然と対応することができるということです。問題のない入居者はそのまま更新できるうえに、快適な住環境を守ることもできます。

また契約に『更新手続きをしない場合は同条件で契約を自動更新する』と記載がある場合は、更新手続きをしなくても法定更新にはならず、今と同じ条件で契約が更新されることになります。**手続きをしなくても法定更新にならないケースもあるので、契約書で更新についての記載を確認しておきましょう。**

法定更新のデメリットと気をつけるべきこと

1. 解約通知期間が長くなってしまふ

法定更新で注意が必要なのは、期間の定めがない契約となるため解約通知の期限が3カ月前になることです。通常の契約では解約通知は1カ月前までというのが一般的なので3カ月前までに通知をするというのは入居者にとっては不都合になる可能性もあります。

2. 条件の変更は不可

契約内容がずっと変わらず継続していくことになるため、家賃の交渉や条件の改善などができなくなります。長く住んでいると更新時に家賃の値下げ交渉などできる場合もありますので条件が変わらないことのデメリットも十分理解しておきましょう。

更新手続きを忘れていたり、家賃の値上げや条件変更により双方の合意が得られないまま契約が満了を迎えてしまうなど、さまざまな理由で法定更新になるケースがあります。**理由はどんなものであれ、契約期間を過ぎて更新の手続きが完了していない場合は、強制的に法定更新になりますので十分注意が必要です。**



四十一年前の8ミリテープがCDとして復活しました(私と娘)

法定更新はおすすめか？

法定更新は、もともとは大家さんの都合などで、落ち度のない入居者が突然退去を求められることなどがないよう、入居者を保護するためにつくられた制度です。

更新料はかからなくなりますが、**引越しの3カ月前までに退去通知をするというのは入居者にとってはデメリットになっています。**また、**大家さんとの関係もよくないものになってしまう可能性も高いです。**メリットとデメリットを考えると、法定更新を選択するのはあまりおすすめできません。

それよりも重大な問題が発生します。2年毎に契約書を作成してなければ、借主様の現況確認や保証人様の存在が解らなくなります。

保証会社は「契約が切れたら保証は終わり」という取り決めがあります。家賃の督促などをお願いする場合は必ず契約書が必要になるのです。

個人間の契約で期限が過ぎている家主様、不動産会社が更新できない状況になって放置されている家主様、どのようなケースでもご相談下さい。家主様の諸事情で家主変更になった場合は借主様が困られます。また、アパートを途中で売却する場合などは完璧に更新していなければ買って貰えないケースも出てきます。

5. 駅前の信号が変更！

指扇駅南口のロータリーの出入り口信号が変わりました。信号機を新しくしただけかと思っていましたが、いざ渡ろうとしたときに信号が青に変わらなくて慌てました。信号機を工事したところに文句を言おうか、危険だから交番に相談しようかと思ったくらいです。

しかし「ボタンを押してください」とアナウンスされて押してみると車がすべて止まっています。いちいちボタンを押さないと渡れない横断歩道ですが、全国的にこの「歩車分離式信号」に変更しているのです。歩行者用信号が青になっても、進行方向の車両用信号が青になるとは限りません。

「歩車分離式信号」



6. 今月のリフォーム事情！

【リフォーム部 岡山 貴紀】

3月の引越しシーズンでは、新規契約も多いですが退去による原状回復工事も同様に多くなる時期です。そして、新規契約時に原状回復の範囲についてよくご質問を受けます。このやまとくん便りは貸主、借主双方のお客様に読まれるので、ここで曖昧になっている部分について共有していただければと思います。

SUMO（スーモ）が運営しているサイトに載っていた記事が、当社の考え方とほぼ一緒だったので少し引用しながらご紹介します。

そもそも退去時の精算は、入居時に預けた敷金の中から、ハウスクリーニング代などの原状回復費を引いて、残額を返金するというのが一般的。ここでは、定額のクリーニング費で済む場合を「OK」、それ以上の費用を負担するこ

とになる場合を「NG」として解説します。

例えば「壁に画鋲をさした」という場合は、どのように判断されるのでしょうか。基本的には「ポスターなどを貼るために数力所さしたという程度ならOK」。ただし「画鋲の穴が何十カ所も残っている、ネジやクギなどの大きな穴が残っている場合などは、入居者の負担」となります。

つまり、通常使用の範囲内であれば「OK」入居者の過失・故意により壁紙の張り替えなどが必要になってしまうと「NG」ということになります。この考え方に基づいて、OK・NGの例を見てみましょう。

- ①壁に画びょうを刺した
⇒通常範囲内ならOK
- ②壁にネジを刺した
⇒壁紙の張替を要する大きな穴はNG
エアコン取付跡は通常使用なのでOK
- ③壁が日焼けした⇒通常使用の範囲なのでOK
- ④壁のテレビ裏が黒く汚れた
⇒通常使用の範囲なのでOK
- ⑤壁がタバコのヤニで汚れた
⇒クリーニングで落ちない酷い汚れはNG
- ⑥壁に落書きをした
⇒クリーニングで落ちない酷い汚れはNG
- ⑦壁に傷をつけた
⇒壁紙の張替を要するのでNG
- ⑧床にペットの糞尿が染みついた
⇒床材の張替を要するのでNG



中学3年生になったお兄ちゃん、父親そっくりになった益々

「故意」でも「過失」でもないけれど、汚さないように注意するとともに、汚れたらすぐに清掃をすることも「通常使用」の範囲に含まれることがあります。これらができていないことによる劣化や汚損は、入居者負担と判断されるケースもあると考えたほうが良いです。

法律では入居者が「室内の管理者」という扱いになります。アパートの管理と聞くと、定期的な清掃やゴミ出し、整理整頓などの仕事を思い浮かべますが、室内の管理者である入居者はそれと同じことをする法律的な義務があります。

汚れたら掃除をする、ジュースをこぼしたらきちんとふき取る、換気をしてカビが生えないように気を付けるなど、そういった管理義務をしなかったことで生じた費用が原状回復負担になります。

逆に、生活するうえで当然必要だと考えられるものについては、通常使用の範囲ということで負担にはなりません。家電製品による壁の黒ずみ、時計やカレンダーをかけるための穴などです。

双方が合意して一緒に作り上げるのが契約です。片方があまり自己都合ばかりを主張するようなケースだと、訴訟問題まで発展しかねません。そうならないために仲介会社が契約時、解約時に間に入ることが重要です。わからないことがあればいつでもご相談ください。

7. ほほえみ日記

今年も桜の季節がやってきました。
桜満開！お花見しましたか？
熊谷の土手の桜が『関東の行ってみたい桜名所第1位』に選ばれ、例年よりだいぶ賑わっています。

熊谷桜堤は約2kmにわたり約500本のソメイヨシノの桜並木。桜のトンネルをくぐったり、土手の上から見下ろしたりと多彩な楽しみ方ができるのも魅力です。桜並木のふもとには菜の花が咲き誇り、春の澄んだ青空と桜と黄色い菜の花のコントラストはとっても綺麗で、思わず「ほおーっ」と息がこぼれます。

春の陽気が続き、娘達は春の野花に夢中です。ポカポカ暑くてほっぺを赤くしながら、小さな手にいっぱいタンポポをにぎりしめる姿は本当にかわいく癒されます。

ふたごの娘達も3歳半になり、この頃聞き分けが良くなって来て成長してきたなあ～。
と思うこともたくさんです。しかしまだまだイヤイヤ期に逆戻りして、こっちが泣きたくなることもたくさんです。行ったり来たり。そうやって少しずつ少しずつ成長していくんですよ。

冬から春への季節の変わり目のように、暖かくなったりまた寒くなったり。そんなのを繰り返しているうちに気づけば今年も春になっていました。娘達も泣いたり笑ったりを繰

り返しているうちに気づけばお姉さんになっていることでしょう。

さて、あぜ道ではたんぽぽだけでなくつくしも顔を出しました。ヒョロっと伸びたつくしを触ってみると、頭は「ザラザラ」トゲトゲのはかまは「カサカサ」握っていると「シナシナ」に。探して、見つけて、触るだけでワクワクする「つくし狩り」はいかがでしょう。

つくしをたくさん採ったら是非食べましょう！私は大人になって初めて食べました。下処理がちょっと面倒ですが、少し苦い春の味をお試しく下さい！

◆つくしの佃煮◆

- ①つくしを根元から採取する。緑っぽいものも開いたものも大丈夫です。袴取りが苦勞するので、太いものがオススメです。
- ②袴を取ります。根気良く頑張ってください！！
2～3度水を替えてつくしを洗い、一晩水に浸しておく。
- ④一晩浸したら、水を替えて洗い、さっと湯がく。（15～20秒くらいで、お湯が緑色に濁ります）
- ⑤水気を軽くしぼったつくしを鍋に入れ、醤油、砂糖、みりん、酒を同量ずつ、つくしがひたひたになる分量を入れる。
- ⑥中火で熱し、クツクツ沸いたら弱火にし、落し蓋をしてじっくり煮る。途中味見をして、お好みの調味料を足す。
- ⑦汁気がなくなるまで煮詰めたら、火を止めて一度冷ます。（一度冷ますと味と色が馴染みます）

つくしを取り始めると楽しくって沢山取りがちですが、袴をとるのに2～3倍の時間が掛かるので、取りすぎにはご注意ください♪
遊びを通して食育もできるなんて一石二鳥ですね！

ほろ苦い春の味をぜひお試しください。
ではまた。



小学6年生のお兄ちゃん、いつも妹たちと一緒に読んであげています。本を読んでもいいですね！