

## 今月の『トピックス』

【編集】

1.5 岡山貴紀  
他 岡山佳代子

1. 情報サイトのコラム！
2. やまとくん便り誕生秘話！
3. 今月のリフォーム事情！
4. 家族間のトラブルが原因
5. ほほえみ日記！
6. 肺球菌ワクチン予防接種！★不動産市場の今後★

## 不動産の動きに変化！

少子高齢化が、不動産業界の動きに変化をもたらしてきました。  
ご相談内容は売却が多くなり立て続けに建物解体処分の見積もり依頼があります。不要な不動産を早く処分したいというご希望が急増してきました。



たかし

## 1. 情報サイトのコラム！

岡山 貴紀

平成30年も6月になり、今年もすでに半分が過ぎようとしています。**来年の5月1日から新元号に変わるため**、今では毎日が平成最後の日付になっていることが不思議な気分です。1年後の今日は平成ではありません。新元号の発表が4月になるそうで、それまではあまり実感がわかないかもしれませんね。

さて、今回は部屋探しのピークを過ぎている今だからこそ知っておきたい、**お客様が不動産を探す場合に重要視するポイント**をお伝えします。

2017年10月に不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）が公表した「不動産情報サイト利用者意識アンケート」では、自身が住む賃貸、または購入するための不動産物件情報をインターネットで調べた人を対象に、不動産会社の選び方や選ぶ際に重要視した項目が取りまとめられています。

今や、物件を探す際に不動産会社へ足を運ばず、スマートフォンやパソコンだけで済ませる人も少なくありません。そして、**現在インターネットで不動産物件を探す手段として主流となっているのが「不動産情報サイト」の活用**ではないでしょうか。先月号でも取り上げさせてもらいましたが、株式会社ライフルが運営している情報サイトの記事が非常に参考になりますので、引用しながらご紹介いたします。

まず、**問合せた不動産会社数**を見てみると昨年と同様に「2社」の割合が28.8%と最も高く、昨年の24.5%と比べて4.3%増えています。次に割合の多い「1社」についても

22.9%（4.5%増）と、「1社」と「2社」の合計で8.8%上昇し、平均値は前年の「3.2社」から「2.8社」と0.4社少なくなりました。

また、**問合せた「物件数」**も、昨年同様「6物件以上」が24.7%と最も高いものの、昨年の35.5%と比べて10.8%減少している。反対に「1物件」19.2%（9.0%増）、「2物件」13.1%（1.7%増）、「3物件」17.1%（1.2%増）と、3物件以内の割合が合計で11.9%増と大きく上昇しており、平均値についても昨年の「6.0物件」から「4.9物件」と1.1物件少なくなりました。

また、問合せる不動産会社数や物件数の減少に伴い「**問合せをしてから契約にかかる期間**」も短くなっています。2015年には「1ヶ月未満」が71.2%でしたが、2016年には79.6%、2017年は83.2%と年々増えている一方で、「1ヶ月以上6ヶ月未満」は2015年が26.8%（※「6ヶ月以上」も2.0%存在）、2016年が20.4%、2017年が16.8%と「1ヶ月未満」とは対象的に減少しています。

**問合せ数が減少している理由の一つには、昨年よりもユーザー自らが不動産情報サイト**

## アプローチが仲介している特選物件のご紹介！

荒現  
川況  
河更  
川地  
西約  
側1  
堤1  
防2  
隣坪  
接土  
!地



**【売地】780万円**  
さいたま市西区湯木  
指扇駅 5. 9 km  
土地面積 370m<sup>2</sup>  
111.93坪  
市街化調整区域  
道路 東北公道8m  
道路 西北公道4.3m  
建築不可！資材置き場  
駐車場・家庭菜園に！  
大型ダンプ通行可！

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



で希望する物件情報を収集し、目星を付けた上で不動産会社へ問合わせていることが考えられます。

最終的に物件を契約した人は、物件検索後に問合せや訪問する不動産会社を選ぶ際にどのような点を重視したのでしょうか。「問合せや訪問を行う際に不動産会社を選ぶ時のポイント・気にする点」の結果を見てみると「写真の点数が多い」が最も多く、85.9%（特にポイントとなる点は47.7%）と、他の回答を引き離しています。

写真の点数の多さは売買でも重視されており賃貸、売買共に「写真の点数が多い」が最も多い割合である点は昨年と同じ結果です。また、全体（賃貸・売買）における「写真の点数が多い」の割合を昨年と比べると2.6%増（「特にポイントとなる」についても1.7%増）で、賃貸・売買を問わず、不動産会社を選ぶ際ににおいて写真を重視する傾向はさらに強くなっています。



**見た目が綺麗・設備充実・防犯対策・使いやすいなどが整っているとお問い合わせが多くなります。気に入って頂けるお部屋に仕上げるのがポイント！**

では、物件を探す際に必要だと思う情報にはどのような項目が上位となっているのでしょうか。全26項目の選択肢（複数回答）のうち、最も必要だと思う情報は、98.1%の「間取り図」となっている。上位10位中8位は「写真」が占めており、2位「居室/リビングの写真」で88.4%、3位「バスの写真」（87.8%）、4位「キッチンの写真」（87.0%）、5位「トイレの写真」（86.6%）、7位「洗面所の写真」（77.6%）など、水回りの写真が中心となっています。

上位10位の中で、トップの「間取り図」に続いて「写真」が多く占める結果は、売買に

おいても同じ傾向が見られます。トップは97.5%の「間取り図」、2位「物件外観の写真」が87.9%、3位「居室/リビングの写真」が84.3%、4位「キッチンの写真」が83.9%、6位「バスの写真」が77.1%と、賃貸、売買問わず、写真を中心にサイト上でできるだけ多くの情報を得たいというユーザーの姿も見えてきます。

最後に、物件を契約した人が「不動産会社に求めるもの」を見てみましょう。上位2位は「正確な物件情報の提供」（87.5%）「物件に対する詳細な説明」（76.3%）となりました。これは売買についても同様の順位となっています。

ただ、3位以下を見てみると賃貸が「問合せに対する迅速な対応」（58.9%）、「親切・丁寧な対応」、売買では「周辺環境などの情報提供」（61.3%）、「購入後・入居後のアフターフォロー」（59.7%）と、賃貸と売買で求めるものに違いが見られました。いずれにしても、ユーザーにとって物件の詳細な情報や正確性、対応の迅速さなどの“決め手”となる情報提供は、不動産会社に対して最低限求めるサービスなのかもしれません。

また、希望する物件以外の情報提供などの“提案”についても50%弱が存在しており、インターネットの普及によって不動産取引の効率化が進む今も、不動産会社のホスピタリティが重視される点は変わらないようです。

私たちが普段仕事をさせていただいている中でよくあることで、「いつの間にか設備が新しくなっていた」「外壁塗装されて外観が変わっていた」ということがあります。設備投資などの前向きな変更点は非常にいいことではありますが、お客様を紹介する仲介会社がそれをきちんと把握できていなければもったいないと思います。

**変更点があれば写真を撮りに行きますのでお気軽にお声がけください。**また、設備などの室内状況に限らず、例えば「共用部分の植栽にキレイに花が咲いたよ」という情報などもあれば非常に良い雰囲気の写真が撮れるかもしれませんよね。インターネットの情報サイトを見る方は、当然ですがありとあらゆる性格、趣味、考え方をお持ちです。

どんなことがお客様の興味を引くかは確定的なことの方が少ないですが、少しでもできることがあればやっていきましょう。**物件の魅力を一番知っているのは大家さんです。**少

## 2. やまとくん便り誕生秘話！

毎月発行している「やまとくん便り」を読まれた方から、いろいろなご感想を頂きまして本当にありがとうございます。皆様からのご意見やご感想をバネに、今月も感じた事や不動産に係る大切な事などを中心に、作成しています。

大手不動産会社で数社を転職しながら、21年近く他の会社で不動産営業を続けていましたが、経験を積んでも45歳を過ぎてからの転職は上手く行きませんでした。「どこも雇ってくれなくなったので会社を立ち上げた」というのが一番の理由です。

宅建免許を持っている人は自分のお城を持つのが夢です。不動産会社に勤めながら、独立していく仲間たちを羨ましく思っていました。36年前に不動産の仕事に足を踏み入れた時は、不動産価格は落ち着いていて価格に大きな変動はありませんでした。しかしバブルが始まり営業力のある男性社員は独立して一儲けしようと、次々と会社を離れました。

しかし不動産が売れに売れて、関西では数年で価格が5倍くらいに膨れました。そして1990年を過ぎるとバブル崩壊となり、市場から消えていた物件が何倍もの量になって溢れて売れないものだから、今度は価格の下げあい競争が始まりました。市場から消えていた不動産は誰かが買い取っていて、もっと高く売ろうと持っていただけだったのです。

独立した先輩たちは借金が嵩んで自己破産し、水商売に職替えた人もいました。オイルショックやバブル崩壊を見てきた私は、独立する事の怖さを知っていました。しかも会社を立ち上げたのは、知り合いが誰もいない場所で、情報も何もないゼロからの出発でした。

「人生七転び八起き」と言いますが、楽をして予定通りに計画が進むことは無いのではないかと考えます。仕事をしなければ生活できないような境遇に追い込まれて、ゼロから必死になって頭と体をフル回転させて、寝食忘れて行動しなければ食べていかれない、お尻に火が付いた状況でした。

「働く者食うべからず！」これより厳しい、「働く者食えない！」状況でした。

幸いにも、21年の不動産経験は誰にも経験できないような事がたくさんありました。癖のある男性が多い怖い不動産会社・不動産学校のような素晴らしい会社・ちょっと変わった社長がおられる会社などで働きました。

その中でたくさんの知り合いが出来て、北海道から九州まで不動産研修に出掛けたり、そして取引会社に数日間通わせて頂き、実務勉強をしました。愛知県の社長さんや東大阪の社長さんには特にお世話をになりました。そこで地域コミュニティ誌を作成しているのを見て、お客様との毎月のコミュニケーションがいかに大切かを学びました。

会社として目的を持つことが重要だと教えて頂きました。社長さんたちは惜しげもなく自分たちが知る限りの情報をお客様に発信し続けておられました。そこで私は疑問を持ちましたので質問しました。「どうして何でも教えてあげるのですか？ノウハウを盗まれるのではないですか？」

すると社長さんは笑いながら「アイデアは次々と生まれて来るものですよ。ギブギブギブギブそしてテイクです。」常識的には考え方方が真逆で、与えるのは少なく盗むのは多く・・・と思えるのですが、社長さんの仕事ぶりを見ていますと、まさにおっしゃる通りでたくさんのお客様が来店されていました。私はそこで目が覚めた気がしました。



会社創立時のメンバーは3人でした。  
相談役は全国の中堅不動産会社では顔が広い人！

そこでゼロから立ち上げた会社（アプローチ）では「不動産業界の本音トークとトラブル相談」を中心にお客様に発信しようと決めました。「やまとくん便り」は会社経営のツールとなり、予想以上にどんどんと輪が広がってきました。トラブル解決を読むのも楽しい、自分達のトラブル処理が他の人の役に立って良かった。そんな声が多く聞かれます。

「やまとくん便りを読みました」と、お客様がたくさん会社に来てくださいました。いろいろな情報が役立っているとお聞きして、本当に嬉しいです。ギブギブギブ&テイクの精

神でこれからも「やまとくん便り」を続けて参ります。

### 3. 家族間のトラブルが原因で！

不動産の売買に至る経過は、とても複雑なケースが多いのだと実感しています。親子間で衝突があると、親としては「この不動産はあの子には譲たくない」。そんな子供に限って「あの不動産は自分だけのものにしたい」と考えるケースもあるようです。

相続においても「親の面倒を見たり、お墓を守って行くのに相続の分配は子供たち平等になるというのは納得できない」と言われる方も多いです。そして最終的には相続に問題が起こらないように、皆さんどこかで忍耐されているとお聞きします。

相続財産は、お金であれば分けるのは簡単ですが、不動産は共有持ち分にしないと金銭に替えにくいという性格があります。相続された不動産を意見がまとまって売却をお引き受けし、いざ契約となった時に売買価格で意見がまとまらないケースもあります。

決済までに、土地の分筆登記や予想できなかったトラブルが発生した時、意見が合わなくなつて買主様にご迷惑をお掛けしたケースもありました。親から受け継いだ不動産ですが、何も残してくれない親も多い中で、お金に替えられるものを残して頂いただけで感謝する気持ちを持ち合わせた方が、兄弟の付き合いも末永く円満になると思いますが。

お客様からご相談を受け、土地の売却を依頼されました。お聞きしますと、今まで2度契約が成立したのですが、息子さんのお一人が妨害して契約が破棄になってしまったそうです。契約に関わる人たちに乱暴な言動をするので、皆さんが手を引いてしまわれたとの事です。

お客様が長期間息子さんから住所が解らぬないように、役所などに手続きをして住民票などを本人以外取得できないようにされていました。親子断絶は悲しい事ですが、暴力や金銭のトラブルが発生すると、親は息子さんから逃げるのが賢明なケースもあります。

売却依頼を受けた土地に看板を付けただけで、その息子さんからアプローチに電話が掛かってきました。話しぶりはご両親からお聞きした通りでまるで「反社会的勢力の方ではないか」と思える雰囲気でした。何度も電話

を掛けたり、交番の警察官を通じても話を来てきましたが、話している内容はハチャメチャでした。

いろいろな経過はありました、すぐに買主様が見つかり、古家を解体し確定測量も無事に終わりました。この息子さんに対抗出来たのは、過去のいろいろな経験が役立ったのだと思います。反社会的勢力とは関西で不動産の仕事をしていた時に、何件かの問題解決をしたことがあります。

時には良い結果をもたらす為に、演技も必要だと思います。いろいろなタイミングもすべてが良い方向に向いたのも運が良かったです。不動産の売主様はもちろん、その近隣の方々も今までの経過をご存知ですので、契約・建物解体・土地測量までスムーズに行えた事に驚かれています。

今回の売買取引のお客様は、今後静かな生活が出来ると大喜びです。お子さんは他にもおられますので、その方と相談しながら充実した日々を過ごされています。



赤羽根の氷川神社では「指扇アジサイ祭り」が16（土）17（日）に開催されます。

普通は親子でお付き合いが出来て老後を穏やかに過ごしたいと思うのでしょうか、他にも親子の断絶はいたる所で起こっています。中には親が子供に迷惑を掛けているケースもあります。表面的には仲良くしていても、いろいろな思惑を持って生活している人も多いようです。

非常に難しい事だと思いますが、自分の生活は金銭的に家族にも迷惑を掛けないようにし、人を頼らないように自力で生きて行く事が重要だと考えます。老齢年金受給額の不安もありますので老後の平穏な生活を送っていく為には、男女とも若い時からコツコツと真面目に働く事が基本なのでしょう。

子供に贅沢な生活をさせる・親が構いすぎる、なども子育てには悪影響を及ぼす事にな

るケースもあります。自立できる人を育て、親は子供に働く背中を見せて、親がその親を大切にしている手本を見せておくことが結果的には、平和な生活や幸せが自身に返って来るのでしょうか。

同じ兄弟でも全く性格が違います。同じように育てたつもりでも上手く行かない時もあります。理想はいくらでも言えますが、後になって後悔するより子育ての段階で仲の良い家族でいられると素晴らしいです。そう言しながら、その時代はそんな事を考えられる余裕が無いかもしれません。

私のケースは結果として、母子家庭で育てた子供たち3人には不自由を掛けましたが、今はそれが自分で生きてくれている事に安堵し感謝しています。

## 4. 肺球菌ワクチン予防接種！

スポーツジムに通ったり、ゴルフを楽しんだりして健康的に過ごしているのですが、今は月に一度だけ内科に出かけて血圧の薬を飲んでいます。10年前に血圧が高くなりましたが、スポーツジムに通うようになり体質改善されて3年前からは血圧の薬からは解放されました。しかし昨年は仕事上や健康面で大きなストレスがあったのか、また血圧が少し上がってしまいました。

いつも診察して頂いている「やすらぎ内科」に出かけて、「さいたま市から成人用肺炎球菌ワクチン定期予防接種のお知らせが来たのですが、受けた方が良いのでしょうか？」とお聞きしたところ、「是非受けて下さい。この通知が来た人だけ一部健康保険で負担してくれますよ。」と教えて頂きました。

前もって予約して、この予防接種を受けました。インフルエンザの予防注射も受けたことがありませんが、高齢になると肺炎が怖いと知っていましたので決心したのです。この肺炎球菌ワクチン予防接種を受けた日は、お風呂にも入れます。一日経過して少し注射跡が腫れましたが2～3日で治りました。

この予防接種は私の場合、今回だけで良いと言われましたが、効果がある事に期待しましょう。テレビのコマーシャルで「坂東玉三郎」がこの肺炎球菌ワクチンについて説明しています。何の事が解りませんでしたが、予防接種を受けてみて、説明をよく読んで初めて重要な事だと知りました。

個人負担金は4600円です。生活保護世帯の方・市民税非課税世帯の方は証明書を提示する事で負担金が免除されます。

所でん肺テ坂  
にすの炎レ玉三郎  
お。予予ビコ  
問詳防防コ  
合しおにマーさん  
せく射注はー  
はがワシん  
下はがワシん  
さ区最クヤ  
さ役適チル  
い。



MSDカスタマーサポートセンターのホームページに詳細が載っていますので、参考にご覧ください。これらを読めば読むほど予防接種を受けて本当に良かったと思うでした。

高齢者肺炎球菌感染症の定期接種について定期接種とは、「予防接種法」という法律に基づき自治体（市町村及び特別区）が実施する予防接種です。

今年度(平成30年度)の高齢者の肺炎球菌感染症の定期接種の対象期間は、平成30年4月1日から平成31年3月31日までとなります。期間内に接種しなかった場合は、定期接種の対象とはなりません。

平成30年度までの間は、65歳、70歳、75歳80歳、85歳、90歳、95歳、100歳の誕生日を迎える方が対象となり、平成31年度からは、接種日当日に65歳である方が対象となります。

肺炎について、みなさまどの程度ご存じでしょうか。肺炎は日本人の死因第3位の疾患です。65歳を過ぎると、体力や抵抗力（免疫力）が低下し、風邪などのちょっとしたことをきっかけに、肺炎にかかることがあります。また、高齢者が肺炎にかかると、急激に症状が進むこともあります。

肺炎予防の第一歩は、感染予防です。そのためには、うがい、手洗い、マスクの着用をしっかりと行いましょう。一度使ったマスクは汚れていますので、毎回新しいものに替えてください。歯磨きなどで口の中を清潔にすることも肺炎予防では重要です。

高齢になるにつれ、咳をすることや、飲み込む運動がうまくいかなくなり、誤って唾液や食物が気管に入ってしまうことがあります。それを、誤嚥と呼びます。

誤嚥の際に、口の中の細菌なども一緒に気管に入ってしまい、それが誤嚥性肺炎(ごえんせいはいえん)を引き起こすことがあります。また、夜、眠っているときでも、唾液が少しずつ気管に流れ込むことがあり、唾液に細菌が含まれていると、肺炎の原因になります。

そのため、歯磨きなどをおろそかにせず、口腔内をつねに清潔にしておくことも、肺炎を防ぐうえで、大切なことなのです。

風邪をひく、インフルエンザにかかる、歳をとって体力が衰える、糖尿病、呼吸器や心臓に持病があるといったことが原因になってからだの抵抗力（免疫力）が弱まると、細菌などに感染しやすくなります。こういうときに細菌が肺に入り込むと、肺で増殖し炎症が起こり、肺炎を発症します。

**肺炎を起こす原因菌で最も多いのは、「肺炎球菌」です。**

インフルエンザにかかる・歳をとって体力が衰える・糖尿病、呼吸器や心臓に持病があるなど、からだの抵抗力（免疫力）が弱まる

と…  
・細菌などに感染しやすくなる ⇒ 細菌が入り込む（最も多い原因菌は肺炎球菌）⇒ 肺炎を起こす



肺炎は日本人の死因の第3位であること、亡くなる方の95%以上が65歳以上あること、普段元気な高齢者が日常でかかりやすい肺炎の原因菌は肺炎球菌であることから、国は平成26年10月から高齢者の肺炎球菌感染症の定期接種を開始しました。

### 肺炎は風邪と違って命に関わります！

肺炎の主な症状は、発熱、咳、たん、息苦しさ、胸の痛みなどで、風邪とよく似ており、症状から見分けるのは困難です。しかし風邪は鼻や喉といった上気道や気管支の炎症であるのに対して、肺炎は肺の中の肺胞という部位に炎症が起きます。肺胞は、酸素を取り込み、二酸化炭素を吐き出す役割を果たしているので、肺胞に炎症が起きると呼吸がうまく

できなくなり、酸素不足となり、呼吸困難を引き起こします。

### 【高齢者の肺炎の特徴】

若い人に比べて高齢者の肺炎では、症状がわかりづらいという特徴があります。発熱や咳、たんなどの症状があまりみられず、むしろ、なんとなく元気がない、食欲がない、意識がはっきりしないといった様子で、ご家族などが肺炎と気づかないうちに重症化する危険性もあります。症状が急速に進み、突然呼吸困難に陥ることもあります。このように、高齢者の肺炎は危険な病気なのです。

### 高齢者が肺炎になると…

- 入院により足腰の筋肉が衰える
- 入院により認知症になる可能性がある
- 糖尿病の方は、その病状が悪化する
- 心筋梗塞のような心臓の病気や脳卒中にかかりやすくなることが報告されています。

## 5. 今月のリフォーム事情！

【リフォーム部 岡山 貴紀】

賃貸物件でよくある設備トラブルの1つに「給湯器の故障」があります。ほとんどの原因是寿命か、凍結による破損です。凍結については冬にしか起こらず、電気さえ止まっていなければ機械についている凍結防止ヒーターが働いているため対策は立てやすいですが寿命については製品の当たり外れによっていつまでもつか読めない部分もあります。

しかし、突然使えなくなってしまったらお湯が出ないのでお風呂に入れないなど生活に支障が出てしまうため、賃貸で借りている方にとっては非常に困るトラブルへと発展しかねません。そこで、知っているようで知らない「給湯器についての知識」をご紹介いたします。

給湯器の寿命は、使い方によって差が出てくるので一概に何年とは言えません。ただ、**設計上の標準使用期間は10年**としているものが一般的なので、これがひとつの目安になります。標準使用期間とは、乱雑に扱わない限り、大きな故障もなく安全に使える期間のことです、逆に言えば、この期間をすぎると次第に機械の不調が目立つようになります。

そして、たとえ大切に使用したとしても、部品は摩耗し、基盤にも寿命があるため、15年もすると限界を迎ってしまうのです。もちろん、部品を交換しながら使えば寿命を延ば

すこともできますが、15年も前に購入した機種の場合、保守部品がなくなっている可能性があります。そうなると、修理は不可能となり、新しい給湯器と交換するしかなくなります。

ちなみに、給湯器には、ガス式、電気式、石油式などがありますが、燃料による寿命の違いはほとんどありません。また、メーカーによって給湯器の寿命に差が出るなどといったケースも稀です。したがって、給湯器の寿命は10年から15年程度と考え、普通よりも使用頻度が高い家庭では、それよりも若干短めに想定しておけばよいでしょう。

そして、その期間を越えて給湯器の調子が悪くなると、修理しても次々と不調箇所が出てきます。その場合は、給湯器の交換を検討する必要があります。

給湯器の寿命は10年から15年と言ってもそれはあくまでも目安なので、それ以前に異常が発生するケースはもちろんあります。特に、以下の症状が現れた場合は要注意です。

- ①お湯の温度が一定しない
- ②火傷の可能性も
- ③急な熱湯が直撃

もともと給湯器は、お湯が出始めて1分ほどは温度が安定しません。また、蛇口がハンドル式の場合は、他の水道で水を使用すると水圧が変わって温度が変化します。

さらに、元栓がしっかり開き切っていないために、**温度が不安定になる場合**もあります。その多くは、今までちょうどよい温度だったお湯が、いきなりぬるくなるといったものです。しかし、給湯器の寿命が近づいて温度センサーが効きにくくなつてくると、ぬるくなるだけでなく、突然、熱湯が出てくる場合があります。非常に危険なので早急な処置が必要です。

また、給湯器からは時々、お湯を混ぜる時の回転音が聞こえます。しかしそれ以外の聞き慣れない音がする場合は注意が必要です。まず、ピーという音や低いうなり声のような音は、ファンモーターに不具合が生じているサインです。その場合は、ファンモータ

ーの部品を交換する必要があります。また、キーンという空気が響くような音がするのは配管内の圧力が高くなっているからです。

そのまま使い続けると配管が破裂する恐れがあります。そして、小さな爆発音が聞こえる時は特に注意が必要です。ガスが不完全燃焼を起こしている可能性があります。最悪の場合、爆発の危険があるので、すぐに業者に修理を依頼しましょう。

また、給湯器が限界に近づいてくると火力が弱くなり一定以上温度が上がらなくなってしまいます。ただ、シャワーからは熱いお湯ができるのに追い焚きのみができなくなったという場合は、給湯器を保護しているフィルターの詰まりやスイッチの接触不良の可能性があります。他の水道からは熱いお湯が出るのにシャワーだけお湯がぬるいのは、おそらく水栓の故障です。その時は、内部のカートリッジを交換すると正常に作動します。

しかし、どの水道を使ってもお湯が熱くならないというのであれば、配管、ポンプ、モーターなどの異常である確率が高く、大掛かりな修理か、給湯器の交換が必要となってきます。

給湯器から出る煙には危険なものとそうでないものがあります。無臭の白い煙は排気中の水分なので心配はいりません。問題は黒い煙と白くてもツーンとした刺激臭のある煙です。黒い煙が出るのは、酸素の供給不足から不完全燃焼を起こしている証拠です。熱交換機が目詰まりしている状態であり、そのまま動かしていると一酸化中毒になる可能性があります。

また、白い刺激臭のある煙は、酸素が過剰供給されて未然ガスが発生していることを示しています。いずれにしても非常に危険なので、すぐに専門業者に相談してください。

次に寿命についてですが、給湯器の本体はもともと家の外に取り付けるものです。風雨に晒されても簡単には故障しないようにできています。しかし、排気口をふさがれると排気や排熱が十分できないようになり、故障の原因となります。また、十分に排気ができないと不完全燃焼を起こしてしまい危険もあります。したがって、**排気口の周囲には荷物などを置かないことが大切です。**

また、家族が多いと風呂場とキッチンで同



当たり前のように使っている給湯器ですが、50年前には使っていなかったような気がします。いかがですか？

時にお湯を使ったりしますが、小さな給湯器の場合はオーバーワークとなり、故障しやすくなってしまいます。お湯を頻繁に使う家庭では、給湯器は大きなものを使用した方がよいでしょう。さらに、入浴剤の使用が給湯器の寿命を縮める場合もあります。

入浴剤には、硫黄、酸、塩分を含むものが多くの、それらの成分が混じったお湯で追い焚きすると配管の金属が化学反応を起こして劣化してしまうのです。その他にも、炭酸系の入浴剤は銅製の熱交換機を腐食させますし、にごり系の入浴剤は、成分が配管内に沈殿して熱効率を下げてしまいます。

したがって、追い焚き機能のあるお風呂では、入浴剤の使用は避けた方が無難です。どうしても使いたい場合は、注意書きをよく読むか、メーカーに問い合わせるなどして使用しても問題のない入浴剤を選別しましょう。

後は、お風呂の洗浄を行った際に、洗浄剤と湯垢をしっかりと洗い流すのも給湯器の寿命を延ばすコツです。洗浄後は湯船いっぱいに水を張り、お湯を炊き上げます。そして、そのお湯は使用せずにそのまま捨て下さい。

いま現在賃貸物件にお住まいの方は、以上のような危険なサインに気づいたらすぐにご連絡ください。借主には「善管注意義務」というものがあります。些細な変化でも気づいた時点で不動産会社や大家さんにご連絡をお願いいたします。

## 6. ほほえみ日記

中学3年生・小学6年生の二人の息子は塾やクラブで大忙しで、成長期の大食漢でお料理作りも質より量を考えてしまいます。

3歳半になった一卵性双生児の娘たちは第二期募集の保育園入学が決まり、最初はぐずっていましたが今は無事に通っています。

4人の子育てをしながら、家事全般や経理



同じ髪型にすると、家族以外では見分けがつかないようです。

などの仕事をするのは疲れる時もありますが、イクメンパパの協力で、毎日の子育て戦争を乗り切っています。そんな中、虐待されて亡くなったりした幼児のニュースを聞くと心が痛みます。子供ってこんなに可愛いのに・・・。



子育てをする期間は、一生のうちのほんの僅かです。親になってやっと自分たちの親の苦労を考えます。そして感謝！

結婚しない人達が増えていますが、家族を持つ楽しさを知って頂きたいと考える事も多いです。自分に似た子供がどんどん成長していくのを見ると本当に楽しいです。苦労も多いいろいろありますが、家族仲良くしていれば大丈夫です！

梅雨に入って洗濯物が乾かない日が多くなりますね。家族が多いと大変なんです。でも傘をさして長靴履く娘たちを見ると微笑まして、梅雨もまた楽し！

## ★不動産市場の今後★

住宅については、今後新規の着工数が減少が続き、リフォーム・中古再生の事業分野は建物の老朽化で拡大しています。また人口減少、世帯数の減少、人口の大都市流入などで「空家」の増加は続いて行くことから、「解体業」は大忙しです。「つくる」時代から「減らす」時代へと移行しています。

また、高齢者の死亡数は毎年のように増加していますが、これに伴って「相続」件数も急増してきました。不動産という資産についての相談や売却お依頼件数が増加していくことから、これらのコンサルティングの仕事が重要なになってきます。

売買・建物解体・相続など、悩んでおられましたら、「不動産コンサルティングマスター（岡山佳代子）がいるアプローチ」にご相談下さい。