

今月の『トピックス』

1. 分譲マンション管理費値上げ！
2. アパート建築のリスク！
3. 指扇団募せんがオーブン！
4. 契約書がないと？！
5. 不動産の価格査定！
6. インスペクションとは？
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

1. 分譲マンション管理費値上げ！ 岡山 貴紀

7月となり、毎日暑い日が続いています。今年は観測史上初という6月中の梅雨明けもあり、いつもより夏が早く来たような感覚です。ということは、いつもより夏が長い？ということになりそうですね。熱中症対策を十分に行い、体調管理にはくれぐれもお気を付けください。

さて、ここ近年、分譲マンションの管理費や修繕積立金が上がったという話をよく耳にするようになってきました。それぞれのマンション事情というものがあるとは思いますが全国的にはどういう傾向にあるのか気になつたので調べてみたところ、きちんとしたデータを元にまとめられた記事がありましたのでご紹介します。（以下抜粋）

（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）は25日、2017年度の「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金」に関する調査結果を公表した。

同年度に東日本レインズを通して成約した首都圏中古マンションの月額管理費は、1平方メートル当たり188円（1戸当たり1万2,086円）。修繕積立金は1平方メートル当たり156円（同1万13円）。合計で1平方メートル当たり344円（同2万2,099円）となった。

都県別の1平方メートル当たり管理費は、東京都217円（同1万2,961円）、神奈川県174円（同1万1,661円）、**埼玉県154円（同1万487円）**、千葉県146円（同1万744円）。修繕積立金は東京都160円（同9,570円）、神奈川県158円（同1万610円）、埼玉県

【編集】1.7 岡山貴紀
8 岡山志保
他 岡山佳代子

5. 不動産の価格査定！
6. インスペクションとは？
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

自然災害の規模が大きい！

梅雨明け宣言が戻り梅雨に・・・
宣告規模で今度は大雨の大被害が発生し、死者行方不明者の数がどんどん増えて痛ましく思います。その後の道路の復旧や野菜の生育などが心配で、雨が少ない埼玉にも影響が出そうで怖いです。



145円（同9,872円）、千葉県147円（同1万827円）となった。

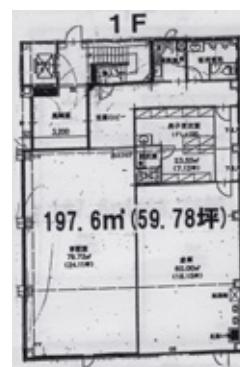
1平方メートル当たりの年間管理費は、成約1平方メートル単価の0.45%、年間修繕積立金は0.37%。1平方メートル当たり修繕積立金は、経年するごとに上昇していく傾向にあり、築10年以内の成約事例での128円に対し築11～20年では158円、築21～30年では172円、築30年超は182円となっている。

この記事を読む限り、**全国的に見ても修繕積立金の上昇傾向がみられる**ようです。外壁塗装などの大規模修繕は定期的に実施する必要がありますが、古くなってくると給排水管や共用設備など耐用年数や不具合によって不定期の修繕工事が突然に発生するというこ

とでしょう。
ここで考えうる最悪のケースとしては、「古くなったため修繕が必要だが、入居者が減ったために使用していない所有者や、相続されたまま放置されている空室の所有者が積立金の増額に否定的」という場合です。そういった所有者が大多数を占めるマンションというのは、少子化とともに今後増えてくるでし

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！

スクリーナー・ツジム・学習塾・事務所など



【事務所ビル】
さいたま市西区土屋
指扇駅 徒歩1分
1F 59.78坪(@13000)
2F 67.61坪(@8000)
3F 51.04坪(@6000)
敷金6ヶ月 礼金0
駐車場 別途契約6台
都市ガス・本下水
エレベーター・セキュリティ
指扇駅前ロータリー

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 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



よう。そうなってしまうとマンションの痛みは下降の一途をたどり、さらに入居者が減少し、最終的には取り壊すという悪循環にもなりえます。

今、分譲マンションを所有している方にとて、積立金の増額は耳の痛い話かもしれません。しかし、否定することで自らの財産の価値を下げる事にならへば元も子もないですし、**自分たちの子や孫の世代に迷惑をかけないように、先を見据えた視野を持つことが必要な時代**なのかもしれません。

指扇では、中古分譲マンションの取引が投資用や自宅用問わず活発です。人が動けば街に活気が出ます。新しい時代を見据えて、お客様の役に立つ仕事をしていきたいと改めて考えさせられるきっかけになった話でした。



のめをマジ
値に維シヨ
上げ理持シヨ
が費てんこ
決積行も定。
立く建の金た物

2. アパート建築のリスク！

今から35年ローンでアパートを建築される方がたくさんおられます。60歳から80歳代の家主様が多いのでしょうか？ 35年後のアパート所有者はどなたでしょうか？ いえ、10年後の所有者様の事から心配した方が良いのかも知れません。

お付き合いのある家主様が、「相談に乗って下さい」と来店されました。お聞きしますと、**今年の初めにアパート建築の契約をされた**そうです。しかし担当者様の説明不足でリスクを聞かないまま署名押印をしてしまったとの事です。

相続人である息子さんに、契約後に相談しますとすぐに借入先の銀行に連絡を入れて「アパートローンの申し込みを中止」されました。今アパートを建てても利益が出ない事を勉強されていたのです。ローンの申し込みには、息子さんの承諾も必要でした。

家主様は建築と管理をする不動産会社の担当者に「**契約を取り消します**」と連絡を入れました。担当者と面談して「将来、家賃が下がって赤字になった場合、アパートを取られるだけで済みますか？」と質問したところ「**自宅が担保に取られます**」と言われて驚い

たそうです。

家主様はご存じなかったのですね。・・・というより、アパート建築の業者さんが、ここまで丁寧に説明されていないのです。都合の良い利益に繋がる事だけを話して、**半分はお客様を騙しているように感じます**。家主様は良い事だけを言ってくれる人を信じる傾向にあるようです。だから「家賃保証してくれる」という事だけで安心されています。

家賃保証は永久に安定して入るわけではありません。サブリースだと、どんな契約をしていたとしても相場の家賃が下がれば一方的に家賃を下げられてしまいます。あと10年もすると、**賃貸物件を借りる人が極端に減少する**でしょう。35年ローンをどうやって払われますか？

バブルがはじけた時、私はアパートを建てたために破産した家主様をたくさん見てきました。そのような被害に遭わないために、5年以上前から「アパートの建築は慎重に！」とお話ししていました。もちろん、収支計算をきちんとされていて、資金的に余裕がある家主様は別です。そのような方は借り入れを少なめに、人気のある間取りの物件を建てられます。ご自身で最後まで責任を持ってアパート経営をされる方は素晴らしいです。



アパートの増え方
異常です。リスクを
経営につた上でアパートを
しましょ！

しかし大抵の方は「節税になると聞いてアパートを建てた」と言われます。いつも満室で長く借りて頂ければ問題は起こりません。しかし今、**不動産業界の先行きがどうなるのか**真剣にアンテナを張り巡らせて情報収集されている方は、思わしくない事は想像できると思います。

入居者の入れ替わりがあると多額のリフォーム代が掛かります。ひと昔前とは違い、退去後のリフォーム代の大部分は家主様負担となってきました。管理会社によってはまだ必要ないのに設備の交換を持ちかけて来ます。家主様ご自身の目で確認して工事の手配をする事が重要です。

ある家主様が「近くの人が相当な借金をしてアパート建てているけれど、本当に大丈夫だろうか?」と心配されていました。1~2年後の景気予想も難しいのに、35年のローンを組んで誰が責任を持って返済していくのでしょうか?

次世代の子供たちは、「親が持っている共同住宅は要らない」と考える方が多いとお聞きしました。相続の場合、「あの不動産は欲しいけれど、この不動産は要らない」とは言えないので。すべてを相続するか、すべてを放棄するかどちらかです。出来れば相続は借金が少ない方が良いですね。

アパート経営は難しい時代に入っていると訴え続けてきました。家主様にとって耳障りで嫌な話だと、聞く耳を持たない方も多いですし当然だと思います。しかし、冷静に考えて「無茶なアパート経営はしない、生きているうちに楽しめる事にお金を使おう。」と、耳を貸して頂いた結果、このように考える方が徐々に増えてきました。

増え続けるアパート。それは空室だらけです。結婚する人が減少し続けています。お金がある人は家を購入します。さいたま市の人口が減っていないのは高齢者の割合が高いからです。子供たちの人数はそれほど増えていません。

10年後、20年後の賃貸市場はどうでしょう？ こちらは年を取っていくだけで、あと の事は知った事ではないですが、若い人たちが気の毒のような気がします。

今回の家主様は、よく知らないまま良い話を信じて契約書に署名押印されました。ローンの審査を出したところでストップを掛けました。法的な問題があるとしても、担当者が詳細な話をしないまま契約させたとしたら、建築会社に大きな問題があります。

今後は弁護士さんを通じて交渉する事になると思いますが、裁判に発展する事も考えられます。詳細な履歴を書面で書いておくこと・担当者と話をするようであれば会話を録音しておくこと、などをアドバイスしました。支払った手付金が少しでも返ってくることを願いますが、将来に掛かるであろう大きなリスクを回避できただけでも良かったと思います。

やまとくん便りを楽しみに読んでくださり
ありがとうございます。そして困った時に思
い出してご相談にお越し下いただき、アドバイ

スが少しでもお役に立てて嬉しいです。不動産の仕事を続けてきて本当に良かったと思う瞬間です。



3. 指扇囲碁サロンがオープン！

事務所を借りて下さったお客様が、「団碁サロン」をオープンされます。

指扇囲碁サロン

西区指扇領別所381-1 いしいビル2F

お問合せ 090-4426-7037

席亭兼指導担当 曾我部敏行様

7月16日（月・祝）午後2時オープン

当目は無料開放・粗品贈呈



場所は指扇駅前商店街通り、スーパーライフより北側、青木信用金庫向かいのビル二階です。駐車場や自転車置場がありませんので徒歩でお出かけ下さい。

用事って何でしょう？

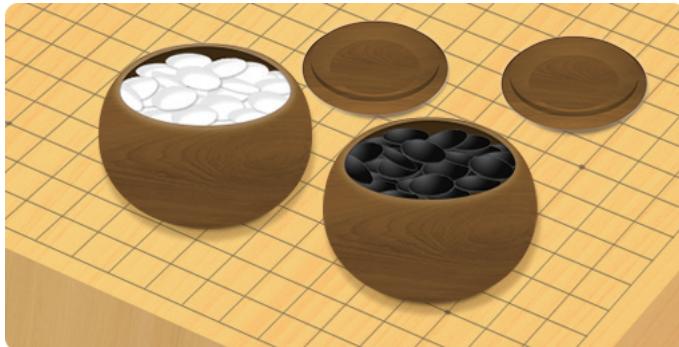
素朴な質問をぶつけてみました。数字を数えられる人なら、どなたでも出来ます。簡単です。そうはいっても経験がないから分からぬですよね。でも大丈夫です。**入門講座「参加者全員で楽しむ連碁」**があるそうです。

営業日 7月は無休。
席料サービス。終日500円。
営業時間 10~20時
入門教室・子供教室・級位者
一戦・高段リーグ戦・県
など、8月から順次開始予定
席数 基盤30面

その他詳細はぜひ出かけてみてお聞きください。

囲碁のルールは簡単ですが奥の深い大変面白いゲームです。囲碁を通じていろいろとの出会いが生まれ、人生を豊かにしてくれます。年配の方には頭の体操にもなりますし心身の健康にもプラスになります。

囲碁とは、黒と白の碁石ごいしと碁盤ごばんを使って遊ぶ陣取とりゲームです。2500年以上前に中国で誕生した人類の歴史上最も古いゲーム、と言われています。



囲碁は2人で行い、一方が白もう一方が黒を持って対戦し、黒と白がお互いに陣地を広げあい、「囲った陣地の大きい方が勝ち」というシンプルなゲームです。

ただ陣地を広げるだけでなく、「相手の石を囲って取る」という囲碁には欠かせないこのルールがあるおかげで、より複雑でおもしろいゲームになっています。

囲碁は日本以外にも中国や韓国、台湾、ヨーロッパ、アメリカでも人気があり、世界80ヶ国で約5000万人以上の人々に親しまれています。

囲碁はとてもシンプルなゲームですが、とても奥の深いゲームでもあり、その奥深さは無限の可能性を秘めているので、盤上の世界はしばしば宇宙のように見えられます。



家族で楽しい囲碁
孫とお爺ちゃんと
良いコミュニケーションが生まれます。
アバママ仲良く同じ趣味で楽し
みましょう。

家でジッとしているより、お友達と一緒に頭をフル回転させて楽しい囲碁。認知症も近づいて来ません。



4. 契約書がないとどうなる？

家主様からご相談を受け、今まで契約書を取り交わしていないかった貸家の書類作成をさせて頂きました。家主様が高齢になり、賃貸契約書が無いと後を引き継ぐ人が困ると考えられたからです。

契約書を取り交わしていない古い貸家は多いのではないかでしょうか？ 気のきいた家主様はご自分で市販の契約書を買ってきて契約されている方もおられます BUT、**当人同士ですと聞きにくい事や、困った事があつても遠慮する傾向**にあります。

「不動産会社が入ると手数料が掛かる」と考える方がおられます BUT、手数料は僅かなもので、家賃の滞納が始まると数ヶ月も溜められて出て行って貰うだけでも数十万円掛かるケースもあります。不動産会社が仲介に入ると話を付けて貰いやすいです。「**手間暇+家賃収入**」を考えると不動産会社の手数料は安いものだと思います。

今回のケースでは、**更新手数料は家主様負担**でお願いしました。まず借主様を訪問して詳細をお聞きしました。勤務先・緊急連絡先などは当然ですが、身分証明書のコピーも頂きます。家主様が知らない間にネコと犬を飼っていましたので、賃料を見直しました。

契約書が無い状態で、借主様が亡くなればたらどうなるのでしょうか？ 緊急連絡先を知らなければ、家主様で荷物の処分はもちろんの事、葬儀の事まで心配しなければなりません。今回のお客様には火災保険にも加入して頂きました。ケースにもよりますが孤独死などがあったときに保険代が出ます。

契約書があると、**室内を傷つけられた時に原状回復**するように言えます。その交渉はすべて不動産会社がしますので、家主様が心配される事はありません。2年ごとに借主の現状を確認できるので安心です。

借主様にとっても契約書は重要です。何の約束もないまま家主様が亡くなられたとしたら、**次の相続人に賃借権を主張出来ません。**第三者に対しても対抗出来ません。何かあった時に家主様に修理を依頼出来ない時もあります。不動産会社を通しておくと、堂々と主張出来るのです。

借主様は独身者が多いです。別のアパート

ですが、保証会社から連絡がありビックリした事がありました。家賃を溜めているので調査に訪問すると室内はもぬけの殻、転居先を訪ねたらそこも逃げだしたようで、現在は行方知らず。きちんと保証会社の入居審査を受けて賃貸契約書を取り交わしていてもこのような事故があるのです。

男性の独身者は特に気を付けた方が良いと思いました。（女性でも問題を起こす方はおられますかが割合は少ないです）家主業は大変ですが、お子さんたちの為に少しでも問題を残さない形にしておきましょう。

どのような問題でもご相談下さい。
一緒に問題を解決しましょう！

さいたま市西区の地域専門店

不動産のこと何でもご相談ください

1) 売却
2) 賃貸
3) 建物解体
4) 駐車場整備
5) 増築・改築
6) 相続による処分・家賃滞納・ご近所トラブルなど

★売る・貸す・リフォームして住むなど、迷っておられる方は
ライフプランを考慮してご提案させていただきます！

次世代へと繋ぐ後継者がアドバイスさせて頂きます！

営業経験3~6年の不動産コンサルティングマスターと
黄金相談・住宅ローンなどお気軽にご質問ください

古家の解体。そして売却までトータルでお引き受けします
お見積りは無料です

空地の有効活用に駐車場を考えておられる方、
整備・ライン引き・駐車場管理などご提案いたします

お部屋を少しリフォームするだけで住み心地が全然違います
小さな工事から大きな工事までご相談下さい、お見積りは無料です

5. 不動産の価格査定！

不動産の価格査定や売却のご相談が増えています。不動産を維持するのに費用が掛かるとして、出来るだけ身軽になり現金に換えて置こうとする傾向が強くなっています。宅地建物取引業者は、不動産の評価額や売買価格についてお客様に意見を与える時は、各種法律により根拠を明らかにする義務があります。

【宅地建物取引業法第三十四条の二】

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
※前項第二号…当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

宅建業者は、主要な不動産評価法を使用して評価額を算出し、売主様と相談して売買価格を決め、販売活動を行います。原価法・収益還元法・取引事例比較法がありますが、ほとんどは取引事例比較法を用いて査定しています。

★取引事例比較法

近隣の他の不動産を基準として評価額を求める方法です。具体的には、近隣の不動産

過去の取引を基準とし、必要に応じて補正・修正や地域・個別物件の要因を比較して不動産の価格を算出します。収益を出すことを目的としていないエンドユーザー向け住宅の販売に向いており、またその地域の相場にあつた取引価格を算出できるという利点もあります。

国土交通省地価公示・都道府県地価調査を参考にしています。これはインターネットでどなたでも閲覧できます。近隣の地価公示価格が見られますので参考にしましょう。

不動産会社だけが見ることが出来る（公財）東日本不動産流通機構の在庫物件の価格・成約物件の価格は非常に参考になります。売り出し中の物件はこの価格で決まっていない。過去はこの価格で成約している。それなら、この価格で売りに出してみよう。下げてもこの価格なら納得できる。と、実際の取引を提示しますと、売主様も納得されます。

しかし不動産は2つと同じものはありません。中古住宅であれば、途中でリフォームしている物件は価値が違います。外壁の塗装をしているかどうかで傷み具合が違います。建物を解体して土地として売り出すか、中古住宅として売り出すかでは建物解体費用分が違ってきます。

また、購入希望の方は他の物件と比較されますので、目が肥えています。外観・室内とも手を入れている物件は成約まで時間が掛かりません。価値観も人それぞれですので、建物が古くても土地の中古住宅を喜ばれる方もおられます。建物を解体する費用を前もって出せない方は、古家付で「土地」として売り出されます。アプローチで売却を依頼された物件は、先に建物を解体しましたら、すぐに購入者様が現れました。

取引事例が近くにないものもあります。（公財）東日本不動産流通機構には不動産会社が登録していた物件が成約に至った時、成約日や成約価格を登録するシステムがあり、なるべく活用できれば助かるのですが、成約登録する不動産会社は少ないようです。

アプローチでは、過去15年間に売りに出されたさいたま市西区の物件データをすべて保管しています。はっきりした成約価格は解りませんが、参考になります。そしてこれらの価格の変動も年度別に確認しますと一目瞭

ご相談を受けたお客様には、根拠のある価格をご提案させて頂きます。その査定価格と売り出し価格には差がありますが、**最終的な手取り希望額までお話を詰めていますので、交渉のお話が入るととんとん拍子に契約に進みます。**しかし、**査定価格を大幅に上回る価格を希望される方は、なかなか成約できません。**

売却される時の注意事項ですが、なるべく不動産会社のアドバイス価格に近い価格設定をされた方が良いと思います。なかなか売れないでイライラする時間が長くなるストレスが溜まります。時間が掛かりますと広告を見た方が「この物件は売れない」という認識を持ってしまいます。**サッと売れた方が次の人生へのステップが早く踏み出せます。**

不動産会社によっては、最初から高い価格で売り出そうと持ち掛けられたという話をお客様からお聞きしたことがあります。しかし2週間売れないと大幅な価格の見直しを言われるそうです。3ヶ月の専任期間がありますのですぐに他の不動産会社に相談に行くことが出来ません。

売主様は「来るだけ高く売りたい」と考えられるのは当然の事です。しかし査定をしてみると、**どの不動産会社に売却を依頼しても、価格的には大きな違いはない**のかも知れません。

売買は長いお付き合いです。売りに出され成約したら終わりではありません。契約後も何かございましたらご連絡させて頂きますし、取引した物件の事だけではなく、どの様なご相談もお受けいたします。

不動産の事は、法律に係る事ですので一般の方は普段関わる事はありません。今は時代的な事もありますが、各種のトラブルが起こりやすくなっています。相続問題もお聞きください。**不動産コンサルティングマスター（岡山佳代子）**がアドバイスさせて頂きます。



国土交通省の地価公示価格
は、国
土地
をこ
提
示
を
中
心
に
致
し
ま
す。
価
格
を
取
引
事
例
を
提
示
を
中
心
に
致
し
ま
す。
ト
で
見
る
こ
と
が
出
来
ま
す。
ど
な
た
で
も
イ
ン
タ
ー
ネ
可
能
す。

6. インスペクションとは？

平成30年4月に、全日本不動産協会の**売買契約書に一部変更がありました。インスペクション**という項目が増えたのです。

インスペクションとは英語で、点検・検査・監視などを表す単語であり、不動産業や建設業などでは「**住宅の性能評価**」や「**施行管理**」という意味で使われて来た言葉です。

これまで新築物件の建築などに際して、建売業者や建築会社のスペックに疑問を持つ買主が、建築士などを雇い、施工状況を確認するという意味での「**インスペクション**」は行われて来ましたし、**不動産業者が売主となる中古物件では、瑕疵保険に加入する目的での検査が実施されて来ました。**

しかしながら、個人が売主となる中古戸建においては、こうしたインスペクションは滅多に行われない上に、検査を行う業者の点検個所や評価基準もバラバラであるという点が問題視されていたのです。

そこで政府は、この中古住宅の検査に対して一定のガイドラインを設け、市場に流通する中古住宅の品質向上と、売買後のトラブル防止を図ろうと考えます。

こうして誕生したのが「**既存住宅のインスペクション・ガイドライン**」であり、このガイドラインを基に中古戸建の売買に様々な変化が起こり始めているのです。

【国交省のガイドライン】

住宅業界におけるインスペクションは大きく分類して、3つのフェーズがあるとされています。

その3種とは、一次インスペクション・二次インスペクション・性能向上インスペクションであり、

- ・**一次インスペクション**（基本的な建物の問題点・性能の評価）
- ・**二次インスペクション**（改築工事を前提とした詳細な調査）
- ・**性能向上インスペクション**（耐震補強・省エネ住宅化・バリアフリー住宅化など、性能アップの工事のための調査）

という、目的による分類が定義されているのです。

なお今回発表されたガイドラインは、一次インスペクションを対象とした内容となっており、基礎や柱、屋根に外壁、配管などに至る建物全般に対して、「シロアリの被害」の有無や「腐食」の有無、「防水処置」の劣化具合、「配管の漏水」の有無などチェックポイントを定めた上、検査方法についてまで基準を設けています。

これならば、どこの検査業者に依頼しても「検査のチェック漏れ」や「曖昧な検査結果」が出ることも無くなるでしょうし、中古住宅を購入する側の安心感も高まりますよね。

そして、このガイドラインを完成させた国土交通省は、その基準を元に実際の「中古戸建取引の方法」についても様々な改正を推進めています。



して外建
します
スキン
ます・が
。クス
シ配古
ヨンにく
ン却する
をご提
する時目
案は立
致いっ

7. 今月のリフォーム事情！

先日の大阪北部地震で、倒壊したブロック塀の下敷きになって子供が亡くなるという痛ましい事故がありました。住宅街では当たり前に見かけるブロック塀。いかにも頑丈そうに見えますが、地震で倒壊する例は少なくありません。

昭和53年の宮城県沖地震では28名がブロック塀などの下敷きとなって命を落としています。その後、昭和56年には建築基準法が改正され、安全性が見直されたものの、2016年4月に発生した熊本地震でも倒れたブロック塀による死者が出たと報じられています。

コンクリートブロックは厚み10cmのもので一つ10kg程度にもなります。それがさらにセメントで固められているので、**塀全体の重量は相当なものになります。もし倒れてきた場合、即座には防ぎようがありません。**

しかし、すべてのブロック塀が危険なわけではなく、現行の建築基準法に則って建てられたものなら、瞬時に倒壊する可能性は極めて低いそうです。それでは、建築基準法でブ

ロック塀はどのように定められているのか、具体的な内容を見てみましょう。

- 1) 高さは、二. ニメートル以下とすること。
- 2) 壁の厚さは、十五センチメートル（高さ二メートル以下の塀にあつては、十センチメートル）以上とすること。
- 3) **壁頂及び基礎**には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径九ミリメートル以上の鉄筋を配置すること。
- 4) **壁内**には、径九ミリメートル以上の鉄筋を縦横に八十センチメートル以下の間隔で配置すること。
- 5) 長さ三.四メートル以下ごとに、径九ミリメートル以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの五分の一以上突出したものを作ること。
- 6) 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、縦筋をその径の四十倍以上基礎に定着させる場合にあつては、縦筋の末端は、基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 7) **基礎の丈**は、三十五センチメートル以上とし、根入れの深さは三十センチメートル以上とすること。

つまり、外見だけ見た場合でも、高さ2.2m以上、もしくは厚み10cm未満のブロック塀は法律に従わず建てられているか、改正法施工前の建造物である可能性が高いので、注意が必要だと即座にわかります。構造内部の仕様も具体的に定められており、この基準が守られたブロック塀ならば震災で倒壊する心配は少ないです。私たち個人が内部のチェックをするのは難しいですが、安全な生活のためにも知っておきたいですね。

ブロック塀が安全かどうかをチェックするには、まずは高さ2メートル以上ないかどうか確認しましょう。ただし厚みが15cm以上なら高さ2.2m以下であれば、要件を満たしています。また、塀が前後、もしくは左右に傾いている場合や、押してみてぐらつく場合は、鉄筋が錆びている可能性があるので改修工事が必要です。

次に、ブロックに空洞部分がある「すかしブロック」の配置を確認しましょう。横や縦に連続して使われている場合は強度不足の可能性があります。また、控壁の間隔が3.4m以上空いていたり、まったくなかったりする場

合や、亀裂や目地部分に隙間ができる場合なども倒壊の危険があります。

宅多相崩壩異ひ
を發される時に割
を点検する前によく見
してしましよ所
みです。昨
ます。地
震市に
う。



もちろんこれに当てはまらなくても心配がないわけではありませんが、もし一つでも当てはまるのならば、地震の際に十分な注意が必要でしょう。個人宅によく見かけるブロック塀ですが、震災の際には倒壊する心配がありますので、日ごろから身近にあるブロック塀が安全かどうか、チェックしておくと良いと思います。

6. ほほえみ日記

梅雨らしいシトシトと降る長雨のないまま夏に突入してしまいましたね。灼熱の炎天下の下、頑張って咲くあじさいが可哀想な6月末でした。

夏の到来と共に朝からうだるような暑さ。体が暑さに慣れていないこの時期は本当にきついですね。暑い室内に居ると熱中症になる危険性があります。暑すぎる室内は電気代よりも先に体調を優先して下さいね。

ところで、エアコンは冷房運転よりもドライ（除湿）のほうが電気代が安くなる。というのを耳にしたことがありませんか？ 私も数年前にそんな事を聞いてからもっぱらドライ派ですが、実際はどうなのでしょう。

まずは冷房とドライの違いから。冷房は温度を下げ、ドライは湿度を下げる。ドライには湿度も気温も下げる「弱冷房除湿」と、湿度だけを下げる「再熱除湿」の2種類があり、弱冷房除湿は冷房より電気代が安く、再熱除湿は冷房より高くなります。むむむ。

つまり自宅のエアコンのドライ機能がどちらのタイプであるか、どちらもついているタイプなのかを把握するのが先決なようです。

しかし、使っているエアコンがどちらのタイプを採用しているか見分ける方法は難しいですよね。取り扱い説明書をなくしてしまっ

たり、古いエアコンだと取扱い説明書にも記載されていないことが多いようです。そんな時はメーカーホームページ等で調べてみるのもいいかもしれません。

れいぼう		ひかく	
冷房と除湿の比較			
	れいぼう 冷房	除湿	
何を目的とした機能？	温度を下げる	しつど 湿度を下げる	
お部屋の温度は？	↓ 最も下がる	↓ 少し下がる	→ あまり下がらない
消費電力(省エネ性)は？	○ さいわく 再熱除湿 より少ない	◎ 最も少ない	△ れいぼう 冷房より 多い

◆まとめ◆

湿度が高い梅雨明け前はドライを使い、湿度が高くなる夏には冷房を使うのが正しい使い方です。自宅のエアコンが弱冷房除湿か再熱除湿なのかを把握し、湿度・温度・電気代を考えた上で冷房とドライを上手く切替して使いましょう。

電気の自由化に伴い電力会社の比較も併せてみると、何千円もの節約も夢ではないかもしれません！ めんどくさがりな私も重い腰をあげて、電気プランの見直しをしてみようと思います。それではまた。



娘たちの育児に追われていたら、いつの間にか来年はお兄ちゃんが高校と中学に進学します。健康に気を付けながら、家事・育児・仕事にと奮闘中です！ その中でも笑顔を忘れずに毎日過ごしていますよ。

★このところの大雨で被害が大きくなり亡くなられた方も大勢おられて驚いています。亡くなられた方のご冥福をお祈りするとともに行方不明の方が一日も早く見つかりますようにお祈りします。★