

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. 困ったお客様！
2. 土地の瑕疵担保責任！
3. 遺品整理より生前整理！
4. 夜逃げ者が連続して！
5. 災害時の対処方法！
6. 借りる決め手は！
7. 今月のリフォーム事情！
8. ほほえみ日記！

災害にそなえた準備を！

全国であちこち自然災害が起こっています。関西の大型台風で数日停電があった知り合いの話ですが懐中電灯を用意していたものの電池切れで暗い中たいへんだったそうです。被災時の準備を定期的に点検しておきましょう！



たかし

1. 困ったお客様！

岡山 貴紀

9月になり、暑さもほんの少しだけ和らぐ日も出てきました。しかしまだ危険な暑さになることもありますので、熱中症対策は常に心掛けるようにしておきたいところです。

さて、実は先日依頼を受けたリフォーム工事で色々勉強になる出来事がありましたので書かせていただこうと思います。

アプローチでの主な業務にはリフォーム工事もあり、おかげさまで賃貸に関するご依頼から単発のご依頼まで、日常的にリフォーム工事を受注しています。リフォーム専門店との大きな違いは、地場の信頼できる職人さんを直接手配しているため、誰が施工したかわからないような不透明な工事ではなく、細かい依頼やアフターフォローなどお客様に納得していただけるサービスをご提供できるように心がけているところです。

ところが、先日の工事ではそれが裏目になってしまいました。

今回のケースは、マンションの1室をリフォームして賃貸で募集するための大がかりな工事でした。内装は全て変える必要があり、床下の配管等も交換しました。入る工事は大工工事、水道工事、塗装工事、内装工事、電気工事、他にクリーニングと畳工事で、色々な職人さんが絡んでくるため、工程の段取りと現場管理は気を使いながら進めていきました。

今回のお客様は、工事がすでに始まった状況で「やっぱりこうしたい」と二転三転されこちらがそれに合わせて対応するということが

が何度も何度もありました。しかし、できるだけお客様のご希望に合わせようと仕事をさせていただいたものの、工事経過の状況によっては職人さんに迷惑がかかったり、組んでいた予定が狂うことで損害が生じることもあります。

内装の材料をすべて仕入れた後に「やっぱり違う色で」と言われてしまった時には頭を抱えてしまいました。また、内容に変更があった場合には必ずメモを残して、後で「言った言わない」の話にならないようにしているのですが、まさか「そんなことは言ってない」と突っぱねられてしまうとまでは想定していませんでしたので困りました。

工事は中盤まで差し掛かっており、すでに職人さんたちには作業をしてもらっている状況なので、途中で工事を止めてお金がもらえない、という事態だけは避けたいので、結果的には無駄になった材料費などはアプローチが負担して最後まで工事をやり切りました。

工事完了の立会いで「高すぎる」、「私の目が悪いのかしら」と様々な言い回しで嫌味を言われましたが、途中何度も追加工事がある

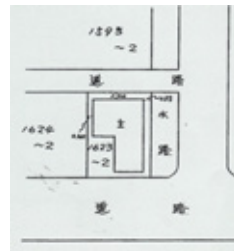
アプローチが仲介している特選物件のご紹介！

プラザ隣接の売地
8m公道に面して店舗向き！

【佐知川売地】

さいたま市西区佐知川
指扇駅 徒歩25分
土地面積 85.21㎡
価格 1295万円
地目 宅地
第一種低層住居専用地域
建ぺい率 50%
容積率 100%
三方道路・日当たり良好・
LPG(都市G可)・本下水

日三建
当方角
たり地
良好
条件
なし



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



り急な内容変更で職人さんたちの予定も無理やり調整してもらい、無駄になった材料費を当社で負担したにも関わらず、当初の見積もりよりも金額を下げて提示した**当社のサービス心を踏みにじられたようで大変ショックでした。**

実は、工事後は当社で賃貸募集を頼まれていたのですが、当社での募集はお断りしようと考えていました。賃貸契約となると借主さんがいるわけですから、このお客様が貸主になった時のことを考えると、法的な責任が伴う仲介印を押すことはできません。

不動産の契約は必ず相手方が存在するものであり、自分本位でしか物事を判断できない方はお客様にはなりえないのです。それが仲介業者としての責任であり、やるべき仕事だと考えています。結局は、工事中に何度もあったように今度は「やっぱり賃貸には出さない」という心変わりがあったようで、お断りする必要がなくなりホッとしました。

時代の流れはどんどん変わっていきます。昔は当たり前だった風潮や常識が、今では非常識であったりします。それと同じようにサービス業界も変わりつつあります。対価をもらう側が、お客様を選ぶ時代になってきました。極端な意味ではなく、「**他のお客様に迷惑をかける人はお客様ではない**」というようになのですが、常に相手側が存在する不動産業界ではその意味合いはさらに強くなるような気がします。

今回は当社の職人さんたちに色々と迷惑をかけてしまいました。今後の業務にこの経験を生かしていきたいと思います。

アパートの職人さんに見えない下の部屋に工事をする。クローズのジョイント。クロス面の仕上げです。分や綺麗と評判です。合が綺麗と評判です。



お客様が畳を上げて壁に立てかけていました。畳はその1枚をどこにでも敷けるものではありません。畳は微妙です。床の寸法を測ってから畳は作られます。長さや幅は少しづつ違ってきます。畳の表替えをしてから納める時、畳屋さんは床に合わせる為少し苦労されたそうです。

こういった事も知識があると「なるほど」と思いますね。マンションの場合は特に柱などが出ている所もあるので部屋に合わせているのが解ります。

2. 土地の瑕疵担保責任！

契約して無事に決済が完了した売土地ですが、買主様が地盤調査をした際に、**土地の下50センチ以上に障害物があり、掘削が出来ないと報告がありました。**売主様に事情をご存知かどうか確認しましたが、「**建売住宅を購入したため何も知らないし、近所でも問題を聞いたこともない**」と言われました。

地盤調査ではスウェーデン式サウンディング試験を行い、基礎と地盤補強の提案書という書類が送られてきました。**貫入障害（打撃）が発生しています。工事施工において障害となる可能性があるため先行掘削の検討が必要になることがあります。**・・・との記載がありました。敷地内を8ヶ所調査して、そのうちの6カ所で障害があり、50センチ以上は機械が入らなかったようです。

地盤調査は大きな掘削機械で行います。この機械を運ぶために、この機械が必要で、通行人が危険を避けるためガードマンが付きま



売買契約書には、以下の条文が入っています。

●**売主は買主に対し、本物件の隠れたる瑕疵について責任を負います。**なお、買主は売主に対し、本物件について前記瑕疵を発見した時、すみやかに通知し、修復に急を要する場合を除き、立ち会う機会を与えなければなりません。

●**買主は前項の瑕疵について、本契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除をその他の場合は損害賠償の請求を売主に対してすることができるものとします。**

●**本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後3ヶ月を経過した時はできないものとします。**売主は、買主に対し、**本契約締結時に第2項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第2項の瑕疵の存在を知っていた時は、売主は本条の責任を負いません。**

貫入障害がどのような物か、現地で買主様と立ち会って掘削しました。

この掘削は、ただ機械を持ってきて掘るというだけではなく、ガードマン二人、トラックや機械など数台、作業員3人などたくさんの方が関わりました。3ヶ所を掘ったのですが地表から50センチくらいの所で黒いアスファルトのような個体にぶつかりました。

ご近所の方にお聞きしたところ、もともとは地盤が弱い田んぼの跡地だった土地で、**建売業者が地盤改良の為に何かを埋めてから建築したようです。**

以前とは違い、今の法律では売買契約上では売主に瑕疵担保責任があり、費用を請求されます。40年以上の期間、何も知らずに住んできて建物を解体して売却し、無事に決済が終わりホッとしていたところに損害賠償の話が舞い込んできました。売主様は驚いて「知らないから関係ない」など言われたのは普通の感情でしょう。しかし丁寧に説明し、いろいろな専門家の話を聞いて頂きました。

やっと理解されたのですが、**埋設物の撤去費用は100万円掛かりました。**工事も終わり、売主様が工事代の支払いに同意されたので、**訴訟問題に発展しなくて本当に良かったです。**

この土地はさいたま市西区ではありませんが、**西区にも地盤が弱い田んぼ跡地にたくさん建物が建っている地域がある**と聞いています。購入される方はもちろん、所有されている方も土地の所在している所の地盤がどうか、機会があれば知っておくと良いでしょう。ご近所で建物が建築される時、業者さんに確認するのも1つの手段です。

いざとなった時に驚かないように、**親の不動産を相続する時もあらゆる情報を引き継いで、金銭面でも問題が起こらないように把握しておきましょう。**

建物解体したら、石・木材・ゴミなど、たくさん出てきて驚きました。



3. 遺品整理より生前整理！

本屋さんに行って手にしたのは「**実家の片づけ**」親が元気なうちにしておくこと。

発行人：鉄尾周一／編集人：戸高良彦

●防災・認知症対策・相続の

トラブル回避に、すぐ始める！

身近な問題解決の為に、どなたにも役立つと思いますので本の内容を参考の為に掲載させていただきます。

片づけをする以外に、生活を送る以外に、心と体の健康にも良いのです。親子で仲よくコミュニケーションも取れるので楽しい！

1. 片づけ編

親が元気なうちなら手間も費用も気持ちも楽。片づけが会話のきっかけに。



親元から独立し、自分の生活を営んで何年たっても親子関係は変わりません。たまの帰省で故郷に戻るとそこで目の当たりにするのが親の老いと実家の変化。出しっぱなしや床置きが増えたり、雑然としていたり掃除が行き届いていなかったり、その気づきは、片づけの大事なサインです。

片づけることは、**親の健康寿命を延ばすこと**なのです。親が健康なら。子は現在の生活をキープできます。親の現況を確認し、コミュニケーションを深める機会。片づけなんて亡くなった後で、では遅いのです。

生前贈与と遺品整理が同時にやってくるケースは決して珍しくありません。連れ合いをなくしてショックを受けている親のケアをしつつ、相続に関わる大事な書類を探すために遺品整理も急いでしなくてはならなくなったり、さらには義実家の介護や片づけまでもが一挙に押し寄せることも。親が元気なうちにやっておく・・・生前整理に限ります。

2. 相続編

親が元気なうちにこそ、実家をどうするか考えたい。お金の整理と相続対策も。

実家のモノの整理と同時に考えたいのが、家そのものの始末。近い将来の相続をにらんで親の財産をどう整理しておくかです。

超高齢化時代の今は、**親が認知症になった場合も念頭に、財産管理の仕方や実家を空家にしないためにどうするかの方策も、家族が揃って真面目に考えておきたいこと。**「まだ先のことだし縁起でもない」とのんびり構えていたら、いざその時になって、相続が「争

続」になったり、あちこち奔走する羽目になったり、大変な思いをすることに。家族信託や公正証書遺言が増えているという事実もあります。親が元気な今だからこそ、準備や対策を進めておきましょう。

NGは空き家にしてしまうこと！

空き家にするデメリット

①ランニングコストはかかり続ける

住人がいなくても、固定資産税、都市計画税・維持管理費などのコストは必要。誰かが負担しなくてはならない。

②固定資産税が高くなる可能性あり

長期間放置されると「特定空き家」と認定され、自治体から指導が。指導から勧告に進むと住宅用特例から外され、固定資産税が高くなる。

覚書に最低限残しておいてもらうこと

- ・本籍地
- ・家系図
- ・緊急事態（入院・危篤・死亡）を知らせる人
- ・保険証番号、年金番号、マイナンバー
- ・既往歴やかかりつけ医、服用薬などの情報介護や認知症についての希望
- ・最後の迎え方（延命措置や臓器提供などの希望）
- ・葬儀屋お墓について

★所有財産一覧（金融機関名・口座番号・暗証番号・借入れやローンなどの情報）

★生命保険に関する情報

★IDとパスワード（パソコンへのログイン、利用していたネット金融サービスやSNSほかのネットサービス）

★遺言書の有無と保管場所

★自分史や残された人に伝えたいこと

委任契約
成年後見制度
遺言
生前贈与
いろいろ勉強して
対策を立てておきましょう

私のケースでも、まだ両親が元気なうちは年に2回実家に出かけても、あまり口出しはせずたくさんの物にあふれた生活を「楽しければそれでいい」と思っていました。

しかし父が突然亡くなり、あわただしく葬

儀を終わらせて母を埼玉に呼ぶことに決まった時、弟と二人で不用品整理をした時は大変でした。田舎なのでほおっておいても誰も何も言わないかも知れませんが、子供の時には整理して綺麗にしておきたかったのです。

何も70歳や80歳以上の人に限った事ではありません。私自身も自分の周りの事を忘れてしまうので、自分の為子供の為にノートを付けています。

4. 夜逃げ者が連続して！

「保証会社さんの仕事は大変だなあ」と思う事がありました。保証会社さんから賃貸物件の借主様の行方が分からなくなっていると聞いて、全然知らなかったので驚きました。家賃は保証会社から振り込まれていますので、普段は何もないと借主様に連絡をすることがありません。



入居者さまの

部屋を借りたいけど「連帯保証人」を頼みづらい、頼める人がいない…。

そんな悩みを日本セーフティーが入居者様の「信用」を「保証」することで解決します。

賃貸物件の契約は保証会社を通すことが前提になっています。賃貸契約書の他に保証委託契約書を締結します。最近の多くの契約では「家賃の支払いは保証会社からの振込」となっています。借主様は月末までの翌月分を自動引落で保証会社に支払います。借主から集金出来ない場合は保証会社が家賃を立替えて支払ってくれます。

賃貸物件をご案内して、お部屋を気に入られたら申込書にご記入して頂くのですが、身分証明書と一緒に保証会社にFAXします。保証会社の審査を通過して初めて契約に進むことが出来ます。20年以上前には考えられなかったシステムですが、徐々に不動産業界全体に広がって行きました。

当初は保証会社も保証料を受け取り、経費を差し引いても利益が多かったと思います。しかし事故が起こると「家賃の立て替え払い・荷物の処分代・裁判費用など」を負担する事になります。単身者の夜逃げとなると行方不明で探し出すことが難しいです。

保証システムを利用していない契約で、もしこのような事態が発生した時は、家主さん

財産管理を託すための4つの方法

遺言	委任契約
死後の相続財産の引き継ぎ方法について、相続人の希望を尊重し残しておくのが遺言。遺言書を作成した正式な遺言書を作成しておくことで、法定相続が成立せず、自分で選んだ財産を残したい希望に反映しやすくなります。	信頼できる個人や専門家を代理人にし、代理人の代で「委任契約書」を作成して、契約の目的に合った財産管理を委任する方法。銀行での入出金、財産管理に関わる業務作業、また税金に必要となる手続きなども委任することが出来る。
生前贈与	成年後見制度
本人が元気なうちに、財産を次の世代に渡すことが出来るというメリット。生前贈与も財産管理のひとつの方法といわれており、贈与することによって、相続税の負担も軽減を図ることが出来る。	判断能力が衰えたとき、認知になったとき等の場合に、家庭裁判所を通じて、本人に代わって財産管理や手続きなどをを行う成年後見人をつくらせることができる。認知・診断時の財産管理方法として、広く知られるようになってきている。

が裁判費用を負担しなければなりません。

「仲介業者を入れないで契約して夜逃げされて大変だった」という話を聞いたことがあります。このような時に残された荷物を勝手に処分したら、あとで変な人がやって来て賠償請求されることも考えられるのです。

ここの所、男性の一人暮らしで数件の問題が発生しています。保証会社から連絡が入る前に勤務先の方からお電話を頂くケースがありました。「仕事に来ていないので部屋を訪ねたらもぬけの殻だった」「電話を掛けても出ないので調べた方が良いでしょう」などという内容です。

問題を起こした方のほとんどが「身内の緊急連絡先」がありません。最近の保証会社はそれでも審査を通してくれるケースもあります。いったん保証会社が引き受けてくれたら家主様は金銭的に損害を被る事はありませんので安心です。空室よりはずっと良いと考えましょう。

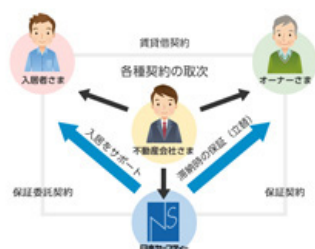
いろいろな事情をお聞きして、困っておられる事やこれから真面目に仕事をしますと話される方に一生懸命お世話しても「今度はこの人がこんな事件を・・・」とガックリする事はありませんが、裏切られた気がして非常に残念です。

それにしてもどうして裏切り行為が出来るのでしょうか？ 過去にもそうやって逃げて来たのでしょうか？ これから先、胸を張って明るい場所で生きていけなくなるのに・・・と心配しますが、このような出来事を繰り返してきたのかも知れません。

今は真面目に働いている方でも、少し事情が変わっただけで暮らしぶりが急変してしまいます。仕事を失ったり病気になるって金銭的に追いつめられると、人は弱いものです。

普段から人を大切にして、家族の事を考えている人は、自分が困った時に誰から助けてくれます。それは厳しいアドバイスかも知れませんが、自分一人生きて行くのはそんなに難しくは無いはずです。普通に真面目にすれば良いのだから。

金銭的な問題で人生を崩してしまう人がなんと多い事か。



幼いころからの家庭環境が大きな影響を与えている人もいます。そのような人を作らないためには、子供の時から金銭面で贅沢をさせてはいけないのではないかと考えます。

5. 災害時の対処方法！

日本列島いたる所で自然災害が発生しています。年明けの極寒に始まって、7月の岡山・広島の「平成で最悪の豪雨災害」、8月の猛暑は毎日体温を越えて41度という記録が出て、9月4日の関西を中心に猛威を振るった台風21号は関東にも強風をもたらし、9月6日の北海道地震は震度7で山崩れ・液状化現象・北海道全域で停電など、本当に驚く災害ばかりです。

道路わきの電柱が台風の強風で軒並み倒れてしまふ。こんな風になってしまふなんて信じられない（関西）



自然現象だとは言え、まだ関東は今のところ被害は少ないです。その被害が少ない地域で8月末の大雨の影響で「テレビが映らない」という被害に遭いました。このような些細な事でさえ生活に与える影響は大きいです。

特に、予定がある日以外は自宅で過ごす高齢者にとって、テレビが一番の楽しみです。私にとっても楽しみにしているドラマやテレビ番組が見られなかったのは残念でした。周りの人たちに聞きますと、普通にテレビを見ることが出来た方ばかりでした。どうして私が住んでいるマンションだけテレビが映らなくなったのか不思議でした。

マンションにはJcomのケーブルテレビが入っています。私はJcomに加入して「テレビ・電話・インターネット」を利用しています。録画機能に不具合があった時は差し込み線をいったん抜いては差し込んで解消できたことがありましたが、今回はどうも上手く行きません。

以前に別のアパートで暮らしていた時、やはり台風で大雨だった時には、Jcomさんの線本体にトラブルが発生し順番に解消して

下さったときがありました。その時は時間が経てば映るようになったのです。今回は一晩我慢しましたが、二日経っても映らないとなるとイライラします。Jcomさんの電話は問い合わせが殺到して何度掛けても繋がりません。

自宅ではインターネットが繋がりませんので、会社に出かけてJcomさんのホームページに入り、対策が無いものか調べました。線を抜いたり差したりする以外に「テレビのブレーカーが落ちていないか調べる」と書いてありましたので、自宅に戻って調べる事になりました。

共用部分の電気メーターボックスを開けてみますと、1つだけブレーカーが逆になっているものがありました。そこには「テレビ」と書いてあります。

テレビだけのブレーカーがあるのを始めて知りました。共用部分なので変な所を触って支障を起こしてはいけません。テレビなのでブレーカーをオンにするとテレビが映ったのでホッとしました。他の住民の方もテレビが見られなくて困っていたそうです。

共同住宅の8割にJcomのケーブルテレビが入っていると聞いています。万一の時には知っておくと便利です。Jcomさんのホームページより、対策方法をUPします。

悪天候や落雷発生後にJ:COMのサービスがご利用いただけなくなった場合の対処方法

①ブレーカー落ちの可能性があります。

J:COM設置機器である増幅器への電源供給が断たれ、J:COMの信号を各部屋・各機器に送り届けるために強める役割が果たせなくなり各部屋に信号が行き届かず、サービスがご利用できない状態となる場合があります。各部屋の小さなブレーカーも含め、普段上がっているもので落ちているブレーカーがないかご確認ください。

通路などに電源のボックスがあります



集合住宅の場合

集合住宅内の通信設備の電源は、部屋の中のブレーカーではなく集合住宅全体の電源（共用電源）のブレーカーで管理しています。部屋の電気は点いていても、落雷後に、外廊下やエントランスなど共用部分の照明が消灯していたり、エレベーターやオートロックが停止していたりする場合などは、建物の共用電源ブレーカーが落ちている可能性があります。

す。共用部の状況をご確認いただき、J:COMカスタマーセンターまでご連絡をお願い致します。

②J:COM機器のリセット・電源の

抜き差しをお試しください。

※台風・地震などの影響による停電が回復した際にも、機器をリセットいただくことで、回復する場合がございます。

1. セットトップボックスのリセットボタンを押し、しばらくお待ちください。
2. 自動的に電源が入らない場合は、セットトップボックスの電源ボタンを押してください。
3. 改善しない場合は、セットトップボックスの電源コードの抜き差しをお願いします。



こちらでも改善されない場合は、Web、またはお電話にて弊社カスタマーセンターまでお問合せください。

●落雷の対策方法

～雷が近づいてきたときは～

落雷による機器故障の原因の大半は電源コンセント（電力線）から侵入する雷サージによるものですので、雷が接近する前に以下の対策を実施してください。

***テレビ、パソコン、電話機、周辺機器の電源を切り、電源コンセントを抜く。**

9月5日の台風一過の朝、指扇駅周辺は人で溢れていました。何人かの方が「川越方面のバス停はどこですか？」と聞きに来られます。川越線の指扇駅から川越駅までの区間で電車を止めたようです。単線で荒川の上を通る川越線は強風に弱い所があります。出勤前に交通機関の事前チェックが必要です。

台風の強風が吹き荒れた日の翌日、指扇駅周辺は人で溢れていました。乗客は行列ができていました。



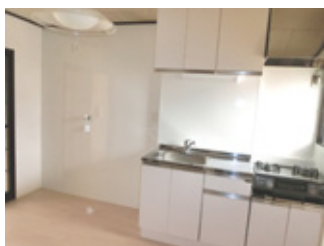
6. 借りる決め手は？！

賃貸物件を探されているお客様をご案内しましたら、気に入られたのに申込書を書かれませんか。それどころか「もっといい物件を紹介して下さい」と話されます。対応の途中も他の不動産会社さんから電話が入り、物件情報を聞いている様子です。

「公開されている物件をすべて自分の目で見て検討したい」との考えを持っておられました。不動産会社に案内してもらおうのはサービスで当然の権利だと考えておられるのでしょうか。他の不動産会社に負けない物件をご紹介しなければなりません。

でも、いくら探しても物件は限られていますしネットに出ている物件はすでに終了しているものもあります。マンションを探されていましたが、綺麗にリフォームされている安めのアパートをご紹介してみました。

あまりに物件を見学し過ぎたのか、結果的に頭がごちゃごちゃしてきたのかも知れませんが、申込をされたのは広告を始めたばかりのアパートです。設備・賃料・交通の便・管理体制で決められました。



新品のキッチンとパネル・浴室はユニットバス追い炊き機能付きでおしゃれです。



大抵のケースでは、まずご要望をお聞きしてニーズに近い物件を5物件程度選び、ご案内時は絞って3物件を目安にしています。西区の専門店であるアプローチはほとんどの物件を把握していますので、お客様の物件選びを効率よくお手伝いさせて頂いています。

最初の希望条件が絞れていなかったため、少し苦労もしましたが結果的には一般的なご要望でした。あちこちの不動産会社に行かれていたので情報と知識は豊富に持っておられました。それ以上にアプローチが把握していたので納得されたのでしょう。

借主様に選んで頂ける物件は、やはり綺麗にリフォームして設備を良くしたお部屋です

から、家主様も「なかなか決まらない」と待つだけではなく「こんな風にリフォームしたから募集して」とご依頼お願いします。リフォームについては借主様の要望を知っている私たちがアドバイスさせていただきます。

7. 今月のリフォーム事情！

一般家庭で使われているガスには、地下のガス管からガスの供給を受ける都市ガスと、各家庭に設置したガスボンベからガスを引きこむプロパンガス（LPガス）の2種類があることはよく知られています。

けれども両者の違いとなると「そういえば知らないな……」という人が大半ではないでしょうか。今回はこの2つの違いを紹介しながら、それぞれで使えるコンロ・給湯機の特徴についても紹介します。

都市ガスは、メタンを主成分とする天然ガス、LPガスはブタンやプロパンを主成分とする液化石油ガスです。前者の供給にはガス管が必要なのに対して、後者は常温でも8気圧と比較的低い気圧で液化するのでボンベでの運搬が可能だという違いがあり、その結果、ガス管の整備された都市部には前者、整備が行き届いていない郊外や地方都市では後者が多い傾向にあります。

また、都市ガスとLPガスでは使えるガス機器も変わってきます。両者による違いはもちろんですが、加えて注意しなければいけないのは、LPガスは全国どこへ行ってもガスの成分はほぼ同じなので「LPガス用」のガス機器ならどこでも使えるのに対し、都市ガスは取り扱い会社によってガスの原料や発熱量が異なるため、それぞれのガス種に対応した専用のガス機器を使わなければならないということです。

ガスの開栓はガス器具を用意してからガス屋さんに依頼します。入居時に保証金を支払います。



引っ越しなどでガスの種類が変わった場合には、器具の調整や買い替えが必要になります。その際、ほとんどのメーカーでは1つの製品についてLPガスモデルと都市ガスモデルの2つを販売しているので、ガスの違いは購入する際に気をつける必要がありますが、モデルの選択には影響しないことがほとんどです。

ただし、都市ガスは地域によってさらに細かく7グループ13種類に分かれるので、自宅のガスが都市ガスの場合はこの中でもガス種にあった機器を選ぶことが重要です。使われる地域が少ないガス種だった場合、注文生産になる可能性もあります。

ガスコンロを選ぶ際に、ガス種以外で気にしたいポイントはおおよそ以下の通りです。

- ・横幅サイズ（60cmか75cmのどちらかが標準です）
- ・天板の素材（ガラストップ、アルミトップ、ガラスコート、ホーローなど）
- ・コンロのデザイン
- ・強火バーナーの位置とコンロの口数
- ・グリル機能（「水なしタイプ」の「両面焼き」が主流です）
- ・温度自動調整などのコンロ機能

給湯器の場合は各社からLPガス・都市ガスどちらにも対応した製品が作られています。例えばキッチンや洗面所でお湯を使いながらお風呂の追い焚きも可能なパロマのFHシリーズや、給湯熱効率を95%まで高めた独自の技術「エコジョーズ」システムを搭載したリンナイのRUF-EシリーズもLPガス・都市ガスのどちらでも使えます。

給湯器を選ぶ際に気にしたいポイント

- ・号数
水温+25度のお湯が1分間に出る量のこと、数字が大きいほど一度に大量のお湯を使うことができます。大人2人、子供2人の4人家族の場合、24号が目安です。
- ・お湯張り機能の種別
お湯張りから追い焚き、保温、たし湯まですべて全自動で行ってくれる「フルオート」と、たし湯のみ手動になる「オート」があります。入浴のスタイルや家族の希望に合わせて選びましょう。
- ・設置場所
屋外壁掛け型、屋外据え置き型など住宅の形態によってさまざまな置き方があります。これも自宅にあったものを選んでください。

ガスの種類とガスコンロなどの機材が合っていないと思わぬ事故の原因にもつながります。新しく購入する前、また引っ越しやガスの切り替えなどでガス種が変わる場合は、必ずそのガス種に適した機材なのかを確認するようにしてください。

また、モノによっては内部の部品を交換することで他のガス種にも対応できる場合があ

るので、変更希望の場合は一度メーカーに相談してみるのがおすすめです。アプローチでも相談をお受けしていますので、お気軽にご連絡ください。

8. ぽぽえみ日記

暑い長い夏がようやく終わり、食欲の秋！待ちに待った梨の季節♥でも梨って当たりハズレ激しいと思います。

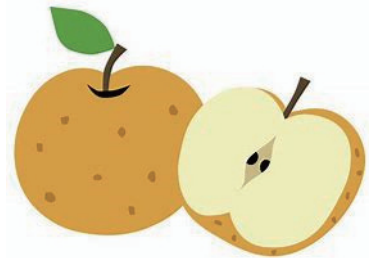
梨をこよなく愛す私が今まで人に聞いたり情報収集した中で、実践している美味しい梨を見分ける方法を紹介したいと思います。同じように見える梨ですが、手に取ってみると結構差があり、つい夢中で選んでしまいます。

美味しい梨の見分け方

①手に持ってみてずっしり重みがあるもの

売り場で梨を手にとってみてずっしりと重たいものを選びましょう。ずっしり=水分たっぷり。軽いものは中身がスカスカであり美味しくないので多いのです。

・梨の薬効…
疲労回復
咳の痰
のどの痛み
消化促進
二日酔い



★ナシには、さまざまな薬効のあることが知られていますが、なかでも特筆なのが解熱作用です。風邪で熱があり、のどが渇くときには、ナシを食べると良いでしょう。

②梨のお尻の部分の凹みが深いもの

梨を裏返してお尻の部分の凹みを確認します。ここが深いものの方が甘味があり美味しいです。

③表面の点々の間隔が広いもの

梨の表面の点々は水分が蒸発していく穴だそうです。なるべく点々の間隔が広いものを選びましょう。

ぜひ選ぶ時の参考にして珠玉の梨に巡り合ってくださいね。梨の季節とはいってもまだまだ残暑が厳しい日々です。

冷たく冷やした美味しい梨を食べながら秋の気配を感じましょう。今月は親子遠足で梨狩り行ってきまーす♪