

今月の『トピックス』

【編集】

1. コンセプト型賃貸物件！ 4. レバースの建物問題！
 2. 消費税の経過措置！ 5. 一人暮らしで認知症！
 3. 不動産の価格査定！ 6. 今月のリフォーム事情！
 7. ほほえみ日記！

1. コンセプト型賃貸物件！ 岡山 貴紀

2月になりました。最近は暖かい日があつたり寒い日があつたり、寒暖差が激しいため我が家家の子供たちも体調を崩しています。ちょっとした体調不良で免疫力が落ち、そのままインフルエンザになってしまふこともありますので、体調管理には十分にお気を付けてください。

さて、以前にも取り上げたことのある「一定の層にターゲットを絞った賃貸住宅」といったコンセプト住宅が年々増えてきているようです。ある特定層に入居ターゲットを絞り込み、似たような趣味嗜好を持つ入居者を集めるコンセプト型の賃貸住宅は、コミュニティを醸成しやすくなる傾向があり、近年注目が集まっています。

例えば、ペット愛好家や子育て世帯などをターゲットに、さまざまな設備や工夫を組み込んだ賃貸住宅商品は住宅メーカーから発売されるなど、すでに市民権を得たといつていでしよう。自転車や料理など、趣味をクローズアップした賃貸住宅も出始めており、近年は音楽愛好家をターゲットに防音性能を高めた「楽器可賃貸」が増えてきていると言われます。

ただ一方で、こうしたコンセプト型の賃貸物件は、管理や仲介を手掛ける不動産会社にはその分野に関する基礎的な知識が求められます。例えば楽器可賃貸であれば、建物の構造によって演奏可能な楽器に違いがあるのが一般的です。そのため最低限の知識として、室内で演奏できる楽器とできない楽器ぐらいは把握しておく必要があります。

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

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



インフルエンザの不思議！

たくさんの方がインフルエンザに掛かっているようですが、皆さんはいかがですか？ 予防接種を受けられましたか？ 受けても毎年インフルエンザに掛かる人。また私のように一度も受けなくても一度もインフルエンザになりませんか？



たかし

しかし、入居をあっせんする仲介会社や管理会社に専門知識がなく、入居者が入居してから自分の楽器が「不可」なことに気付くというトラブルも起こりがちだといいます。

私は若いころにバンド活動をしていたこともあり、もしその当時近くにそういった楽器可物件があれば飛びついていたかもしれません。不動産の知識や共同住宅のマナーなど一切なかったため、近隣の皆さんには迷惑をかけたこともあったと、今のこの立場になってつくづく思う次第です。そういった経験があるからこそ、もしかすると今の仕事に活かせることもあるのではと思っています。



今年も取引業者様と一緒に、楽しい新年会を開催しました。評判の良い専門家さんたちと一緒に業務を行っています。この1年、また頑張って行きましょう！

アプローチが仲介している特選物件のご紹介！

ライオンズガーデン大宮指扇11F



価格 1050万円

西区峰岸83-1

交通 指扇駅徒歩26分

間取り 3LDK

専有面積 72.13m²

バルコニー 10.80m²

建築 1991年7月

管理費 12,700円

積立金 12,410円

都市ガス・南向き

富士山が見えます！

ペットと一緒に暮らせます！
眺望の良い部屋でワンちゃん
とユッタリした暮らしを！

私個人として、さいたま市西区は大雑把に例えるのであれば「住宅街」というイメージと考えています。都市部のような繁華街はありませんが、赤ちょうちんの飲み屋さんがたくさんあり、治安が良くファミリー層に環境が良い街です。街の環境やイメージに合わせたコンセプトであれば、賃貸需要が小さくなってくる今後の厳しい賃貸事情にも対応できると思います。

「指扇は田舎」という方も中にはいらっしゃいますが、130万人の人口を誇るさいたま市の一部であり、地域活性化の波を早い段階で受ける場所もあると思っています。コンセプト型賃貸住宅が都心部で増加しているということから、西区でもそういった物件が増えることで街全体の活性化につながると嬉しいなと、最近考えています。

さて、インフルエンザもそうですが、そろそろ花粉症の本格的なシーズンがやってきます。すでに花粉は飛び始めていますので、早めの対策を取って繁忙期を乗り切りたいと思います。それではまた。



工事業者さんもインフルエンザに掛かった人がおられ心配しました。健康が一番！ 無理しないでコツコツお仕事しましょう！

2. 消費税の経過措置

消費税率引き上げ後も8%の税率が適用できる取引を確認しましょう！

2019年10月1日から、消費税率が10%に引き上げられますが、一定の取引については、引き上げ後も現行の8%の税率が適用される経過措置があります。経過措置のうち、「引き上げ半年前の2019年3月31日までに契約すると適用されるもの」については、適用期限が迫っているうえ、適用後の影響が長期間及び可能性があり、注意が必要です。

消費税率引き上げ後（2019年10月1日以後）の取引については、原則として新税率の10%が適用されますが、厳格に減速を適用することが困難な取引については、経過措置が設けられており、旧税率の8%を適用する

事が認められています。

消費税の税率引き上げの半年前（2019年3月31日）までに契約すれば、経過措置に適用されるのは次のようなものです。

- ・**請負工事等**（建築・製造の他、一定要件に該当する測量、設計、ソフトウェア開発等の請負等を含む）
- ・**資産の貸付**（家賃・リースなど）
- ・**指定役務の提供**（互助会や冠婚葬祭のための施設の提供など）
- ・**書籍の予約販売**
- ・**ネット販売などの通信販売**
- ・**有料老人ホームの入居一時金**

この中で当社が関わるのは請負工事・資産の貸付です。これらについてご説明していきます。

(1)請負工事等（リフォーム含む）

建設工事や大型機械の製造請負（受注生産）など、完成・引渡しまでに長期間を要するものについては、次の①と②に該当する場合経過措置として8%の税率が適用されます。

- ①3月31日までに契約し、
- ②10月1日以後に完成・引渡し

★該当する業種では、営業戦略としても重要です。

ただし、マンションや建売住宅の販売は、完成した物件を販売するだけなので、請負に該当せず、経過措置はありません。

(2)資産の貸付（家賃・リースなど）

家賃は原則として次のようになります。

●9月30日までの家賃

例）9月分の家賃を10月に受領した。
→8%

●10月1日以後の家賃

例）10月分の家賃を9月に前家賃として受領した。
→10%

ただし、次の①から③に該当する場合は、経過措置として8%の税率が適用されます。

- ①3月31日までに契約し、
- ②9月30日までに貸し付けを開始
- ③10月1日以後も継続して貸し付けてい

もうすぐ春がやってきます。花は季節を感じているのですね



また契約内容が次の①と②、又は①と③に該当しなければなりません。

- ①貸付期間と家賃の額の定めがあること
- ②家賃の額の変更を求めることができないこと
- ③期間中の解約の申し入れができないこと及び期間中の対価の額の合計額が資産の取得等の90%以上であること

工事関係や不動産の取引を検討されている方にとって、消費税の2%の差は取引額が大きいために高額となります。不動産を検討されておられる方はあと一ヶ月くらいの間に決断をした方が良いでしょう。

アプローチがアドバイスさせて頂きます。

3. 不動産の価格査定！

昨年の後半より、不動産の売却相談が増加しました。売却理由は「高齢になってきて不要な不動産を処分する」が多いです。お金に換えて有意義な事に利用したいと考えておられます。また相続を受ける側からしても、現金の方が分割しやすくて助かります。

査定をする時に、査定方法や金額の算出方法についてご質問が多いのでご説明いたします。

査定前にいろいろな資料を確認致します。

(1) 地価公示都道府県地価調査

地価公示都道府県地価調査では標準値の価格と基準値の価格を調べることができます。ポイントが限られているので「ズバリこの価格は?」ということは知ることができません。

昭和45年からのデータを閲覧できますが、推移を知りたい場合を除いて最新調査年のみを選択して検索します。土地の用途も区分分けされているので、売却したい土地と同じ用途の土地に絞って検索することができます。

地価公示価格は不動産鑑定士や地元業者の精密な話し合いの上で価格が決定されますので、自分で調べる中では最も精度が高い土地

でもなる時、不動産を購入する時、
調べる事がある程度ごできます。
すなはち、適正な価格はいい売却



の価格相場です。

ただし公示されるポイントが限られているので、不動産業者も現実的には路線価や実際の取引価格から査定せざるを得ない現状があります。また、**公示価格は一般的に実勢価格の90%程度の価格だ**と言われています。

(2) 路線価から調べる詳細

路線価は本来相続税や贈与税の計算に使用されるのですが、土地の価格相場を調べる際にも参考になります。

路線価は国税庁が毎年7月に公表していてインターネット上でも閲覧ができます。

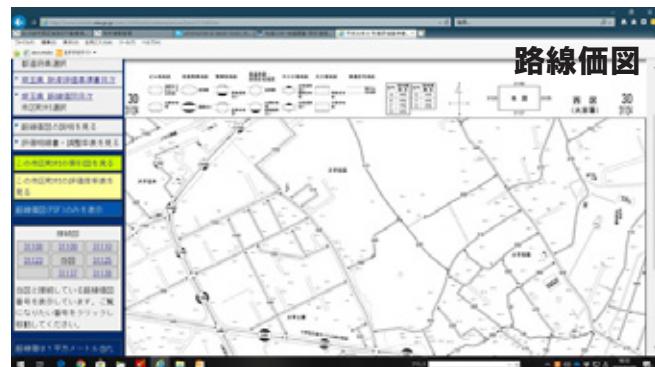
→国税庁 路線価図・評価倍率表

<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

【査定価格の決め方】

- ・土地の路線価と面積
- ・過去の売買取引実績
- ・所在地（立地）
- ・土地上の建物有無

上記の項目により土地の査定価格は算出されます。



「115D」とある場合ですがこの「D」は借地権割合ですのでここでは無視します。この数字の単位は千円ですので、この土地の路線価は1m2あたり「115,000円」ということが分かります。

例としてこの土地の面積が200m2

(約60坪)とした場合、

115,000円×200m2=2,300万円

上記がこの土地の路線価による評価額となります。

この評価額は相続税の計算の元になる金額で、実税価格とは異なります。その土地によるのですが、**大まかな金額はこの金額×1.25倍で計算**できます。

2,300万円×1.25=2,875万円

(3) 過去の売買取引実績

売却したい土地付近の過去～最近の売買実績も、土地の査定価格を決める上での重要な要素です。

不動産会社は業者独自の情報ネットワーク（東日本レインズ）から過去の取引実績を取り出すことができますが、個人の方も国土交通省の不動産取引価格情報（土地総合情報システム）から情報を得る事が出来ます。
<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

売買取引の時期、不動産の種類（土地・宅地・農地等）・地域を選ぶことで過去の取引実績を見る事ができます。不動産仲介業者へ査定をして貰う前に、ご自分でも過去の取引実績を調べておくことをお薦めします。

【所在地（立地）】

駅からの距離、小学校や中学校からの距離、スーパーや病院等生活必要施設からの距離などが考慮されます。

その土地が売却後に住宅用地として使われる場合は、立地の良さはその土地の強みとなるので査定価格にも十分影響します。

【売り出し価格】

査定価格＝売出し価格ではありません。売出し価格は売主様に決めて頂きます。

【売出し価格の決め方】

売出し価格とは、その物件を最初いくらで売りに出すか、ということです。査定をして売主様のご希望をお聞きして決めます。

最終的に売出し価格を決められるのは売主様です。但し査定価格・相場価格からかけ離れた金額で売り出しても購入希望の方が現れませんので、不動産会社からの査定金額やご自分で調べた付近の不動産売買取引実績、相場を考慮した上で価格を決めています。

【実際の売却価格】

買主様からは、必ず値下げ交渉の希望が入ります。売主様が買主様の立場に立って考えられた時、その考えは理解されるはずです。

不動産会社が買主様と売主様のご希望をお聞きした上で調整し、契約する価格を決めます。売主様が「その価格で売ります」と言っ

て買主様が承諾された時に初めて契約に進みます。

まずは最初の売り出し価格を決める際に「値引き交渉が入る」ことを頭に置いて価格を決めて、不動産会社は「最終的にいくらまで下げる事が出来るか」売主様に内情をお聞きしておくのが通例です。

【立地条件】

- ・接道状況
- ・日当たり
- ・インフラの状況
(ガス・水道・電気の引き込み状況)
価格査定ではこの立地条件が非常に重要なポイントとなります。
- ・道路の幅は？ 後退は必要か？
- ・道路の種類は？ 公道・私道
- ・家を建てた時、南側の日当たりは良いか？
- ・敷地内に電気・水道管・下水管・ガス管が来ているか？ (もし来ていなければ工事代が別途必要となる)

この土地は、電気・都市ガス・上下水道を引き込み済みで、南北に境界杭など完了！



アプローチではこれらの過程を経て調査し査定しています。当社が査定した金額の範囲で売却価格を決めて頂けるケースが多いですが、中には希望価格を査定額よりずっと高くされる方もおられます。

広告活動を進めて行く中で、お問合せがあった方や前向きに検討される方のご要望を確認しています。そして売主様に書類等でご報告しています。

取引の中で、広告を開始して3ヶ月売却できなければその価格は適正ではないと考えられて、価格を見直すケースがほとんどです。売主様が希望される金額と買主様が希望される金額には必ず差があります。

しかし買う人がいなければ金額を下げる以外方法はありません。成約価格がその物件の

価格という事になります。アプローチでは、過去16年間の売り物件のデータを管理していますので価格の動きも把握できます。**36年間の不動産会社での営業経験が皆様のお役に立てる財産だと考えています。**

4. レオパレスの建物問題！

家主様にとっては身近な心配事となるニュースが流れて大変驚かれたことだと思います。西区にはレオパレスのアパートがたくさん建っていますので、その数だけ家主様がおられます。その家主様が当事者の問題として悩まれておられるはずです。

問題が起こっていないレオパレスのアパートもほとんどかと思いませんが、建築がそれ以外の会社で建てられたアパートでも不安が増しておられるのではないか？ 現に「近くにアパートが建築されていますが、あんなに壁が薄くて、施工が早くて、建物は大丈夫ですか？」とお問合せを頂きました。

新築のアパートを建築して、満室にしてから投資用物件として売却されているケースが多いです。時々お電話で「駅から徒歩＊＊分のワンルームアパートですが、需要はありますか？ 賃料は適正ですか？」とお問合せを頂きます。アプローチとしては「新築時は良いかもしれません、将来に不安が残ります」とお返事しています。

2018年6月にレオパレス21のアパートが施工不良で被害者の会が設立されました。

レオパレス21のアパートで建築基準法違反の疑いがある施工不良が見つかった問題で、全国のレオパレス物件の所有者らで作る団体「LPオーナー会」が名古屋市中村区で記者会見して相談を受け付けていました。

同会は会見で、レオパレスが施工した岐阜市や三重県桑名市などの4棟のアパートを調査し、**防火や防音のために住戸を隔てる「界壁」**という壁が、屋根裏に設置されていなかったり、1階と2階の間に途切れたりするなどの問題を確認したと説明。界壁は、建築基準法で1階から屋根裏まで設置することが義務付けられています。

共同通信より

「日本経済新聞より」

レオパレス21は2019年2月7日、建築基準法違反などの疑いがあるアパートが最大で1300棟見つかったと発表した。遮音性の基

準を満たさない部材を使っていたり、仕様と異なる防火構造の部材を使っていたりした。同社は昨年5月にも「界壁」と呼ばれる部材が未設置だった問題が発覚したが、さらに施工不良の物件数が拡大した格好だ。

建築基準法違反に該当する物件は、1996～2001年に手がけた物件で、設計図では「グラスウール」という断熱材を使うとしていたが実際には「発泡ウレタン」を充填したパネルを使用していた。共同住宅の界壁に求められる遮音性を満たさない可能性があり、1都15県にある一部の物件が該当する。

これとは別に、**防火性を満たさない物件も確認された**。共同住宅の外壁には建築基準法で、準耐火構造か防火構造の仕様が求められているが、別の部材を使用したり、構造上の基準を満たしていなかったりした。

今後の対応については、界壁に不備が見つかった物件の入居者には住み替えを案内し、その費用も全額をレオパレス21が負担するという。耐火性を満たさない可能性がある外壁の不備がある物件も同様の手続きを進める。**物件所有者であるオーナーに対しては、入居者が不在である期間中の賃料をレオパレス21が補償する**という。

レオパレス21のアパートで建築基準法違反の疑いがある施工不良が見つかった問題で、全国のレオパレス物件の所有者らで作る団体「LPオーナー会」が名古屋市中村区で記者会見して相談を受け付けていました。



18年10～12月期に損失引当金として特別損失を360億円計上する。アパートの不備にかかる特別損失は累計で430億円まで拡大した。

18年12月末時点での現預金は892億円、自己資本は1069億円で、**自己資本比率は35%。会社側は「資金は十分な水準にある」としている。**

国土交通省は7日、レオパレス21に対し、改修の具体的な方針などについて所有者に丁

寧に説明することや、原因究明と再発防止策について国交省に報告するよう指示する文書を出した。

やまとくん便り No.199-6 2019.2

当社では、賃貸物件を探されているお客様にはレオパレス物件はご紹介していませんでした。逆にレオパレスに住んでおられる方から「壁が薄い、床が響く」などのクレームをお聞きしていました。当社で契約した後のクレームを受けたくありませんでしたので、別の物件をご案内していました。

すべてのレオパレスの建築が悪いわけではありませんが、今回の事件で印象が悪くなつてお気の毒です。レオパレスの社長の記者会見は他人事のように感じました。こんなにたくさんの物件に問題が起こったのは、会社の体質だと感じます。賃貸の管理は信頼できる不動産会社に依頼したいものです。

5. 一人暮らしで認知症！

2014年時点の推計（厚労省）によると、65歳以上の高齢者のうち認知症を発症している人は462万人、認知症を発症する可能性のある軽度認知症の人は400万人だそうです。実際に65歳以上の4人に1人が認知症とその予備軍ということ。2025年には高齢者の5人に1人は認知症になると予測されています。

認知症は長寿の宿命のようなもので、他人事ではなく「自分事」として備えないといけません。特に認知症を発症してもそのことに気づいてもらえない同居家族のいない一人暮らしの方は判断能力が正常なうちに手を打つておきたいもの。そんな時に使えるサービスを紹介します。

ある程度判断能力がある段階で利用できるのが「日常生活自立支援事業」

全国の市町村にネットワークのある社会福祉協議会が提供しているサービスです。

「福祉サービスを受けたいがどうしたらいいのかわからない」「介護保険関係の書類の書き方が分からぬ」「使いすぎたり通帳類の保管場所を忘れてしまう」などのお金の管理に困っていると言った人が利用できます。

利用の流れは次の通り

- 1) 最寄りの社会福祉協議会に連絡
- 2) 相談・打ち合わせ
- 3) 支援契約書の作成
- 4) 契約
- 5) サービス開始

相談や支援計画書の作成にかかる費用は無料です。福祉サービス利用手続き、金銭管理などのサービスは有料。料金は実施主体で異なるが訪問1回当たり平均1200円。
(厚労省ホームページより)

本人に社会福祉協議会と契約できる判断能力がなくなつたら本人にふさわしい援助につないでくれたり、「成年後見制度」の利用を支援してくれたりします。

介護のことや他のことで相談したいと言う方は「地域包括支援センター」があります。介護・保険・福祉などの側面から高齢者を支える「総合相談窓口」です。

専門知識を持った職員が高齢者が住み慣れた地域で生活できるように介護サービスや介護予防サービス、保健福祉サービス、日常生活支援などの相談に応じており、介護保険の申請も担っているのです。



今は夫婦で暮らしていても
いざれは一人になつてしまふ
かも知れません。前もって
いろいろな制度を確認して
おきましょう！

6. 今月のリフォーム事情！

団地タイプのマンションのリノベーションについてご説明します。団地が日本に初めて登場したのは1950年代半ば。当時の最先端だった水洗トイレや風呂、ダイニングキッチン、ベランダなどを取り入れた庶民の憧れの住宅というポジションで、その後1960年代～80年代にかけて建設が進み、主に都市で働くサラリーマン家庭の住宅として全国に普及していました。

しかし近年では居住者の高齢化や設備の老朽化などから空室も増え、今後の利用法が問題となっています。そんな状況を解決するべく進んできたのが団地リフォーム・リノベーションの緩和です。

それまでは内装を勝手に変更することは禁止されている団地が大半でしたが、近年では限度はあるものの入居者にリフォーム・リノベーションによる改修を認める団地が増加しています。団地はもともと地域に根づいたものであり「ご近所や地域社会との付き合いが豊か」「緑が豊富」「比較的家賃が安い」など入居者に嬉しい特徴がいくつもある物件。

改修可能になり、古い設備というデメリットを解消できることに加え、**自分好みの空間をデザインできる**というメリットと、団地本来の魅力が相まって、若い世代を中心に団地リフォーム・リノベーション物件が注目されるようになっているのです。

このような状況を受けて、入居者のリフォーム・リノベーションが可能というだけではなく、**個性的なリノベーション済みの団地も登場**。また入居前に好みのリフォームができる物件もあるなど、団地のリフォーム・リノベーションはどんどん自由になっています。

新築や一般的なマンションではなく、あえて団地リフォーム・リノベーションに人気が集まっている理由は、次のような団地ならではの魅力を感じられるところにあるといえるでしょう。

・空間が広い

団地はもともとファミリー向けに作られているので、ある程度の広さがあるものがほとんど。1人暮らしいや2人暮らしだとかなり贅沢に空間を使うことができます。リフォームやリノベーションで**壁を取り払えば、1LDKや2LDKなど広い空間を作ることができるので**自由度が高く思い通りのデザインが作りやすいのも特徴。そのため「こんな家に住みたい！」という理想も叶えやすくなっています。

・家賃が安い

賃貸の場合、同じような条件のマンションと比べ家賃が安く設定されていることが多く誰もが借りやすい仕様になっています。

・団地内のほかの住民や近隣住民との交流がある

リノベーションOKの物件には、DIYやシンプルな暮らしなどに関心の高い若い世代が集まる傾向にあるので、一般的のマンションなどに比べて**友達を作りやすい環境**にあるといえます。

また団地によっては、**地域の人々が利用できる喫茶室や共同スペース**などが設けられており、団地の住民・周辺地域の人々が参加してのワークショップを開催するなどの取り組みも行われています。

一見いいことづくめにも見える団地リフォーム・リノベーションですが、いくつか気をつけなければいけない点もあります。知つて

おきたい建物の構造上の制約です。

・壁式構造

団地の構造は多くが**壁式構造**というコンクリートの壁で荷重を支える仕組みになっています。耐震強度は高くその点では安心できるのですが、部屋と部屋の間の間仕切りがこの耐力壁になっている場合は、撤去できないので理想の間取りの実現が難しい場合があります。間取りにこだわりがある場合は実現可能な設計かどうかしっかり確認してください。

・直天井と直床

すべてではありませんが、団地によっては**天井のコンクリート面に直接塗装する直天井**や、コンクリートの床上に直接フローリングやカーペットを敷く**直床方式**になっているところもあります。この場合天井高を上げることはできませんし、また床下の素材の選び方によっては天井が低くなってしまう可能性もあります。

団地はもともと天井が低い物件が多いので快適に過ごせる高さが確保できるかどうかは必ずチェックするようにしましょう。

・排水管の位置

古い団地では排水管がコンクリートの層を通して設置されている場合があります。こうなると排水管の移動ができないので、水回りの場所の変更はできない可能性が高いので、事前の確認が重要です。

・エレベーターがない

5階建て以下の団地では**エレベーターがないのが一般的**です。そこでほとんどの場合高層階になるほど家賃は低く、2階が最も高い設定になっています。重い荷物を持った時や疲れている時の階段の上り下りはしんどいもの。自身や家族の体力や年齢などをよく考えて、物件を選ぶのがおすすめです。



西区にある団地は、徒歩圏内・敷地が広く・駅から環境が良いものが多いで住ら

・キッチンや浴室などのスペースは狭め
もとの面積の制約をうけるので、新築マンションのように広々としたキッチンやバスは設置が難しく、機能性には優れているがコンパクトなサイズになることが多いようです。ドラム洗濯機などの大型家電の設置もスペース的に苦しい場合があるので、これも事前に確認するようにしましょう。

また浴室はほとんどが在来工法で作られており、壁が撤去できない、排水管の位置が動かせないなどの制約から、ユニットバスの設置は難しいことが多くなっています。

最近は団地サイズの
ユニットバスも製造されて
きたそうです。
お問合せください。

・防寒対策の必要性
築年数が古い団地の
多くは壁に断熱材が使
われていないため、冬
の寒さにはあらかじめ
対策を講じる必要があります。壁に断熱材を入れることは可能ですが、その際は壁が内側に数センチ出てくることになるので、部屋が少し狭くなってしまうので注意が必要です。

以上のような注意点を踏まえて快適な暮らしができるリフォームをご提案いたします。
お客様自身が住む場合と、賃貸で貸す場合は最適なリフォームが違ってきます。ぜひご相談ください。



7. ほほえみ日記

いよいよ受験シーズンの到来です。今月末には公立高校の入学試験があり、我が家の中男も一発勝負の本番です。初めて経験する“受験生の親”。正直こんなにも親がやるべきことが多く、また緊張するものだとは思いました。

まず、公立（県立・市立）は1校しか受けられません。そのため大体の子が私立高校で“確約”（合格の約束のようなもの）を頂いてから受験します。他県ですと中学校で私立高校推薦の話を進めてくれるようですが、埼玉県は特殊で保護者が私立高校へ行き“確約”をもらって私立高校を受験します。これが“滑り止め”といわれているものです。

公立は本番に一校しか受けられませんので

公立高校に落ちても路頭に迷うことがないよう、実力に合った私立高校を選び、合格しておきます。

まずは高校が開催している個別相談会に親子で出向き、北辰テストと学校の成績表を持って、「うちの子こんなかんじですけどいかがでしょう。」とお伺いにいきます。高校の先生と三者面談のようなかんじです。

学校が確約として提示している基準を満たしていれば、その場で「いいですね」「安心して受験してください」などと、やんわりした、いいお答えがいただけたけます。それが“確約をもらった”ということになります。

すいぶんふんわりしたものですが、成績と名前は控えてありますから後は普通に入試を受ければ合格です。こうすることで安心して公立（本命）の試験に取り組むことができるのです。

私立高校受験では北辰テストがとても重要なってきます。埼玉県オリジナルのローカル模擬テストなので県外の方は耳馴染みがないかもしれません、このテストででる偏差値が私立高校における合否をにぎっているといっても過言ではないわけです。

この北辰テストが中3になると2か月に1回。費用4500円位。私立高校の受験料、2万超。子どもも大変ですが親も大変です。すべては志望校に合格のため！彼の「頑張ってよかったです！」の晴れやかな笑顔が見たい！と切に切に願っております。

本番まであと数週間。ここまでできたらもう親のできる事は、毎日あたたかいご飯作ってあげる事、体調気がけてあげることくらいでしょうか。大丈夫！なるようになる！と、どーんと構えたお母さんになりたいですが、ソワソワソワソワしっぱなしの数週間になります。

いよいよラストスパート！がんばれ受験生！



4人を育てる元気な母

優しくてしっかり者の長男