

2008年に人口のピークに達し、人口減少局面に入った日本。全国的に急速な人口減少・少子高齢化が進行するなか、2020年以降は首都圏も人口減少局面に転じると予想されており、それに併せて高齢化が急速に進行すると予想されています。首都圏整備に関する年次報告によれば、2040年の高齢化率は33%、2045年には34.5%とされており3人に1人が高齢者となる見込みだそうです。

こういった記事やニュースをよく見かけるようになり、なんだか悪いことばかりのようにとらえられがちですが、少し視点を変えればポジティブに考えることもできるんじゃないかなと個人的には思います。

例えば、内閣府による「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査 平成25(2013)年度」では、「あなたは、個人または友人あるいはグループや団体で自主的に行われている次のような活動を行いたい、または参加したいと思いますか。」の問い合わせに対し、72.5%の人が活動・参加したいと回答しており、他者との交流や社会的活動への参加に意欲的な高齢者が多くいることがうかがえます。

ただでさえ豊富な知識と経験を持った高齢者が、地域活動に積極的に取り組むようになれば活気も生まれますよね。しかも、高齢者と一言でいっても、実際には気力も体力も充実した若い方が非常に多い時代です。新しいアイデアも出てくるでしょう。未来をネガティブにとらえて過ごすより、発想を少しだけ変えて明るい気持ちで毎日を過ごしていきたいものです。



時々親子4世代で食事をします！

2. 押印廃止の方向？！

・・NHKのnewswebより、経済産業省への申請手続き 押印廃止の方向で検討・・

梶山経済産業大臣は、経済産業省にさまざまな申請手続きをする際のすべての書類で押印をなくす方向で検討することを明らかにしました。デジタル化を推進する一環として河野行政改革担当大臣は、すべての府省庁に対し、行政手続き上の押印を可能なかぎり不要とするよう求めています。

これについて梶山経済産業大臣は、2日の閣議のあとの記者会見で「行政手続きなど約2000種類すべてで押印を廃止する方向で検討している」と述べ、すべての申請書類の押印をなくす意向を示しました。

経済産業省は、特許や商標、意匠などを登録する申請を特許庁で受け付けていて、最も件数が多い特許の出願申請は年間、およそ30万件に上っています。

梶山大臣は「オンライン申請が可能となるよう事務方に検討を指示している。省内手続きの簡素化や行政手続きの利便性向上に努めたい」と述べました。以上netnewsより

菅新総理より、印鑑廃止論が出ていましたので徐々に実務を改善されているのだと思いましたが、日本では押印が必要な手続きもたくさんあると思います。

いつもアプローチの店頭に引っ越しのパンフレットを置いていますが、その中の1社でサカイ引越しセンターさんから新生活応援サポート業務提携のお話がありました。お客様のサービスになって喜んで頂けるならという事で、契約書を取り交わすことになりました。

契約書はメールで送られてきました。しかし毎日とてもメールが多く、知らないところからのメールは開かないようにしていたので最初は気づきませんでした。サカイ引越しセンターさんからのお電話で、契約書の送信者はGMO電子印鑑Agree運営事務局であると解りました。

送られてきたサイトにアクセスすると、このフォームはGMOグローバルサイン社のSSL電子証明書を使用しています。入力いただいた内容は全て暗号化され、SSL接続により安全にサーバーに送信されます。第三者へのデータ漏洩などの危険性はありません。と書いてあり、細かくデータを入れてから質問するようになっています。

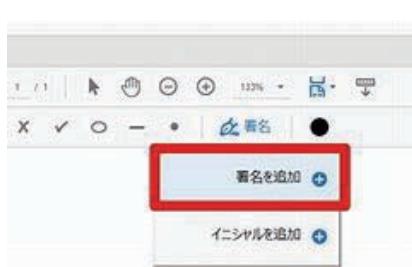
契約書を読んで行く途中で本人確認がありました。最後に押印するときに印鑑が電子署名なのか、自分で作成した印鑑をネットで貼り付けるのか選ぶようになっていました。契約が成立したので内容を確認しますと社名のあとに「電子署名」と押印されています。

電子署名の契約を非常に簡単に取り交わすことが出来ました。でも少し不安です。周り

に社員がたくさんいて、少しの時間席を立つたときに別の人気が電子署名する可能性もあるのではないか？心配するとキリがありませんが、ネットでいろいろトラブルや詐欺事件が起こっている時代です。

不動産業界で押印を無くすには難しい問題
がたくさんあるので、相当な準備期間が必要でしょう。本人確認・身分証明書・連帯保証人確認・印鑑証明書など、印鑑があっても他に確認すべき事項がたくさんあります。

今回取り交わした電子署名の契約書はすべてがパソコンで作られたものなので、価値觀が少し薄いような感じがします。まだ慣れないうからでしょうか。



「でざんあるが電子ある①的な署名とれ示しか法いてすかにによつういよなが本人にて、なこでき、よるある措置も確②もるる情認改の情

3. 大規模修繕工事！

駅に近い分譲マンションで、全世帯の給排水管取替工事を行っています。アプローチが管理を受けているお部屋も多く、工事業者さんに工事過程をお聞きしながら、家主様や入居者様と工事の調整をしてきました。

このマンションは建築当所から洗濯機置場と洗濯した排水を流す管が無かったので、階下への水漏れ事故が多く、その被害も部屋まで及ぶものでした。不注意で水漏れさせた場合、火災保険に加入していれば修理代が出るのですが、それを知らずに修理代を負担された方もおられたそうです。

今回の工事では、浴室の排水管・洗面台の排水管を取り替え、洗濯機置場の排水管を新設します。そして室内の給水管を取り替えます。所有者様に負担がかかりますが、オプションとして別途水廻り工事やガス関係の工事もされるそうです。

今回のような工事は、ハイマート大宮・西遊馬団地も行ったと聞いています。大宮ハイツはまだ屋上に高置水槽があり、一度水を屋上に汲み上げて部屋にポンプで送る形式で、給水管の交換もまだ行っていないようです。

分譲マンションの大規模修繕は、計画表を作成して積立金の予算を組みます。修繕費が不足すると大規模修繕の時に一時負担金がかしまいますので、負担金が無いように毎月の積立金を見直すこともあります。

大規模修繕には、外壁塗装・防水工事が中心ですが、定期的に駐車場や道路の修繕工事を行うときがあります。ベランダの手すりにサビが出ることも多いので、定期的に調査・塗装します。

西遊馬団地では3年後ですが、サッシの改修工事が予定されています。昔の団地のサッシは網戸が固定されていて、サッシも年数が経つと隙間が出来たりコマが擦り切れて動かなくなったりします。工事は今のサッシ枠の中に一回り小さなサッシー式をはめ込む工事になるそうです。

どこのマンションでも工事が難しいのがトイレの汚水管です。昔多くは鉄管が利用されており、トイレットペーパーを多めに流しただけでトイレが詰まることもあります。鉄管はサビが出たり中が膨らんだり汚れが付着して水が流れにくくなります。

それほど古くないマンションでもトイレットペーパーを流しただけでつまりが発生し、便器を交換するにも製造元から取り寄せるのに時間がかかると言われました。結果的に自然とトイレットペーパーが溶けて、スムーズに水が流れるようになったのです。



住んでいるときの床下工事は大変ですが、皆さん協力的です



積立金を拠出しています。大掛かりな工事を行っています。

トイレは出来るだけウォシュレットなどを活用し、使用的するペーパーの量を減らしましょう。水の詰まりを修理して貰うだけで1万円近く掛かるのは一般的で、ポストに入っている「水のトラブル****」の業者は8万円ほど請求された方があるので要注意です。

分譲マンションの建て替えは、計画してから実行まで30~40年かかると言われています。今すぐ建て替え計画が決定しても、建

て替えまでの期間は今のマンションを維持させる必要があります。一戸建の修繕費用は高くかかる場合がありますが、分譲マンションの積立金は毎月コツコツと積み立てて行きますので一時負担がありません。

所有者さん全員参加で、自分たちの大切な資産を守っていきましょう。次世代の子どもたちのために！

ま
で
し
た。
す
が、
ど
こ
に
行
く
よ
う
に
し
め
る
よ
う
に
な
り
た
。

子
ど
も
た
ち
も
や
つ
と
水
族
館
に
は
必
要
に



4. 西区物件の写真撮影！

コロナ禍の中で、コツコツしていた仕事があります。新型コロナウイルス感染予防のために、店舗を開けてはいるものの、ご来店やご案内をお断りしていた時期がありました。例年より仕事量が減ったのですが、今だからできることを考え「さいたま市西区の物件写真をすべて撮影する」と目標を定め、9月末にすべて撮り終えました。

アプローチでは19年間の調査データがあるため、現在ゼンリンマップに載っていない賃貸物件がどうなったのかも調べました。現地に自転車で出かけ、アパート名を確認したり写真を撮ります。以前から全物件の半分程度の写真を撮っていましたが、ここ数年で塗装されて建物の色が変わっていたり、建物を解体している物件もありました。

新しく建てられたアパートは数知れずあります。ゼンリンマップに載っていない、この1年以内に建てられた物件がたくさんあります。自転車で回っていると「あれ？これは何？」と引き返すことも多かったです。

外壁塗装をしている途中なので、何度も出かけて写真を撮った物件もあります。地域を回るには自転車が一番便利です。車だと駐車する場所に困ります。指扇周辺は道路が狭く車を止めておく場所に苦労しますし、他の人の通行にご迷惑をおかけしてしまいます。

貸家については、ゼンリンマップを見ただけでは貸家か持ち家かの判別が出来ません。

昨年夏までは、区役所で不動産の所有者一覧を閲覧して調査しました。同じ所有者さんの名前が並んでいるのですが、大きな敷地に母屋・離れ・小屋などを持っている方が多く、現地に出向かなければわかりませんでした。

ものすごい勢いで共同住宅が増えていると感じました。人口が多少増えてもこれらを満室には出来ません。どこかに建てた分だけ空き家が増えることになります。あまりにたくさん写真が撮れたので、物件名をつけて写真を整理するのが大変です。

来店されるお客様の多くは、ネットから調べた物件の写真を差し出して聞いてこられます。お客様が知っておられて西区専門店であるアプローチが答えられないでは済ません。他社さん管理の物件を知った上で、当社が扱っている物件にお客様を導きます。

新築物件はいたれりつくせりの設備が整っています。若い方は内見しただけで気にいるでしょう。しかし初めての一人暮らしは予想よりも多く生活費が掛かります。賃料の目安は額面給与の4割未満、できれば3割程度が良いでしょう。それ以上になると生活費が厳しくなり短期で退去することになります。

家賃が遅れる方が出ています。新型コロナウイルスの政府補助金で今までなんとか生活が回った人でも、本当に厳しくなるのはこれからかも知れません。雇用契約を解除する会社も多くなり、勤めていても給与が減っている人も増えています。

何か困ったことがあったら、一人で悩まず誰かに相談しましょう。日本は弱い人に優しい国です。生きていればなんとかなります。今だからできることをしましょう！ いつか自分のために役立つと信じて。



め
い
て
よ
り
一
層
情
報
收
集
に
努
め
ま
し
た。
賃
貸
ア
パ
ー
ト
が
建
築
さ
れ
て
立
派
な
西
区
の
専
門
店
と

5. 老化をいかに防ぐか！

私の母は、84歳のときに淡路島から埼玉にやってきました。淡路島にいたときはマニ

ユアル車の軽トラックを運転し、自分たちが食べる野菜を作っていました。行動的で元気な人だったので埼玉に来てすぐに、毎週カラオケに出かけたり、週に二度西楽園のプールやお風呂に通っていました。

88歳になった今は、週に3度のデイサービスが中心で、朝の散歩と習字は欠かしません。自分の身の回りのことは出来ますので、心配は要りませんが、体力や思考力が徐々に落ちてきたのが解ります。

お付き合いしている家主様も、次世代に不動産を贈与したり、契約を少しづつ引き継がれている方が増えてきました。耳が遠くなったり、ご自身がデイサービスに通われる家主様も多いです。

最近は借主様の高齢化も目立っています。長く住んでおられる方は、入居したときに若くても今は70歳代、80歳代になっています。家が古くなっている立ち退きを要求された方が来られました。高齢な方に見えますので身分証明書を見せて頂きました。すると70歳です。私とあまり変わらないのでビックリしました。友人で80歳近い人がハツラツとしてゴルフをしていますので、どこに違いが出るのだろうと考えてしまいました。

優しい動物たちがいて、お出でになるお年寄りの方々が、お出でになられることが多いです。



私自身もいつの間にか年金を頂く年になりました。元気にはいますが体力低下を感じています。そのところを踏ん張ってスポーツをしたり、自転車で地域を回ったり、少しでも老化を防げるようアレコレ努力を続けています。そして新しい発見をしたり、楽しい趣味を続けたり、人生を有意義に過ごしたいと行動しています。

お付き合いのある家主様の中には、地域のために尽くされる方がおられたり、近隣の方も防犯のために巡回したり、道路のゴミ拾いをされたり、子どもたちが学校から帰るときに見守ったりされています。自分がなにかすることで誰かの役に立つって、生きがいを感じますよね。

私の母もアプローチのDM発送のためにチラシ折を手伝って喜んでいます。高齢になつても元気に楽しく過ごしてもらいたいです。いつまでも一緒に暮らしたいと思います。徐々に私の家事などは増えていますが、家族の大切さを実感しています。無理をしない範囲で脳や身体を刺激して、楽しい日々を過ごしましょう。

でも家族に介護を要する人を抱えている人も多く、ご苦労されている様子もお聞きします。一人で抱え込み、福祉に頼ることも大切です。私も用があるときは母をショートステイに預かって頂きます。ケアマネージャーさんとよく話し合いましょう。

マスクを付けて梨狩り！自分で収穫した果物を食べる子供の目は輝いています。今年の半分は外に自由に行けなかったので楽しさ100倍ですね。あちこち出かけよう！



6. 冷静な対応を心がける！

先日、賃貸物件の借主様とお話ししていました。突然暴言を吐かれて驚いたことがあります。契約上のことでの問題が発生しており注意したことに対して逆ギレしたようです。男性なら解るのですが、美人で優しそうに見えていたのでそのギャップに驚きました。

今の時代は、ネットでいろいろな噂が飛び交っています。SNSで好きなことを言いたい放題・根拠のない噂が10倍くらいに膨らんで人を傷つけています。私も人に対して暴言を吐かないように注意しようと思い、その感情と対処方法を少し調べてみました。そして少し理解できた気がしました。

・怒りっぽい人は、いつも追い詰められている!?・・・感情をあらわにして怒るというのは、心に余裕がないときだと考えられる。気持ちにゆとりがあれば、もし怒りがわいても、気分転換をしたり他人に話を聞いてもらったりして、怒りを鎮めることができる。

・仕事や家庭などで不満を溜め込んでいる人ほど怒りっぽくなる・・・普段からイララしていると、何か嫌なことがあったとき、それがきっかけとなって怒りがあらわになり誰かに当たってしまう。

・暴言は「自分をわかってほしい」という心の叫び・・・その思いをうまく伝えられない、もしくはその真意を相手がくんでくれない。すると、最初は我慢していてもいざ限界がきて、爆発してしまう。

・暴言の裏にあるメッセージをくみ取る
自分もついヒートアップして反論してしまう、という人もいるかもしれません、暴言を吐いている人は感情的になっているので、それだと火に油を注ぐことになってしまう。

怒りっぽい人、暴言を吐く人は、不満やストレスを抱えているのに、それを相談できる相手がいなくて、孤独なのかもしれません。しかし、家族で暴言を吐きあっている人は、子供も真似をして、暴言を吐いてもなんの感情も持たなくなってしまうようです。

来店される方の中で、その態度と言葉使いが気になる人もいます。そんなとき「この人の親はどんな人だろう？」と想像してしまいます。逆に、お客様も私達に対してもいろいろな考えを持たれるのでしょうか。

何かあってもジッと我慢。落ち着いた頃に話し合いましょう！ 結果が納得できればそれが一番です。

7. 今月のリフォーム事情！

新築の賃貸物件では、シャワー付き洗面台が当たり前になってきました。シャワー付き洗面台とは、一般的な洗面台にシャワー機能が付いたもので、シャンプーなども行える多機能洗面台です。また、顔や手を洗うためだけではなく、シャワー付き洗面台を使えば手洗い洗濯などでも利用できます。

そこで今回は、シャワー付き洗面台の魅力とは何かを見てきたいと思います。
シャワー付き洗面台の一番の魅力は、なんといってもシャワー水栓でしょう。シャワー水栓は引き出し可能で、シャンプーや手洗い洗濯などをスムーズに行うことができます。

大きなボウル・シャワー水栓は
アサシャン・手洗い洗濯など
とても便利です！



水栓のタイプとしては、高さを自由に変えることができる昇降式が便利です。

例えば、頭を洗うときなど、水栓が邪魔で頭をボウルに深く入れることができないことがあります。その結果、水が飛び散りボウルの外に飛び出します。

昇降式の水栓なら、高さを自由に変えることができます。そのため、シャンプーをするときに水栓の位置を高く取ることが可能で、ボウルに頭を深く入れ、水の飛び散りを抑えることができるのです。そのほか、用途に応じて高さを変えることができるのが、シャワー水栓の魅力だといえます。

また、ボウルは、シャワー付き洗面台に必要不可欠な要素です。従来の洗面台のボウルは浅く、狭いものが多かったのですが、シャワー付き洗面台の場合は、シャンプーや手洗い洗濯を行えるように、ゆったりと作られているものが多いです。

ス除
工夫
キリ
清潔
する
され
のも
たり
たりし
れた
機能
樂
です
！
！
お
お掃
と



中でもラウンド型と呼ばれているボウルで14リットル以上あるものは、横幅も大きく深さもあるのでゆとりを持ってシャンプーすることができます。他にも、大きな鏡、大きな収納というのも魅力の1つです。

洗面台は、水栓とボウル、鏡があるだけのシンプルなものが多いですが、リフォームすれば清潔感に溢れた多機能なシャワー付き洗面台にすることも可能です。最近では「高い収納量」「広々としたボウル」「タッチレス水栓」など多彩な機能の洗面台がたくさん登場しています。現在、家庭の洗面台に悩みを抱えている方は、是非ともリフォームをご検討下さい。

生
活
も
明
る
く
な
り
ま
す。

朝
台
が
頻
繁
に
使
い
や
す
さ
と
家
族
全
員

