

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2.3.4.6 岡山佳代子

1. 今年を振り返って！
2. コロナ影響不動産市場！
3. 今どきの契約手続き！
4. 早めに治療・改善！
5. 今月のリフォーム事情！
6. 人権を守りましょう！

年末年始は静かに過ごそう！

春からずっと続いている新型コロナウイルス感染症。今は身近に迫っています。高齢者が多い日本。うつらないように予防するのが大事。人にうつさないのが大事。来年が明るい年となるよう、今はみんなでジッと我慢する時です！



たかし

1. 今年を振り返って！

岡山 貴紀

早いもので、もう12月ですね。

新型コロナウイルスが初めて発見されたのがちょうど1年ほど前になります。当時のニュースでは、まだ「人から人への感染は確認されていません」という情報を伝えていました。まさかこの1年でこれほどまで世界中の人々の生活に影響を与えることになるとは誰も想像していなかったでしょう。

今年の「たかしくん」はずっとマスクを着用しています。みなさんも気をつけて！いよいよクリスマスとお正月！



今年はとにかく「新型コロナウイルスとの戦い」の一言に尽きますね。世界中の方が、それぞれの戦いをしていたように思います。来年は誰もが気軽に交流できるようになれるといいですね。

さて、毎年この時期に合格発表が行われる宅地建物取引士の試験ですが、今年はウィルス対策の為、10月と12月の2回に分けて試験が実施されています。まずは10月に行われた試験の合格発表がされた形で、合格率は昨年よりも少しだけ上がったようです。

この資格を持っていなくても不動産の営業はできますが、その知識があるかないかで大きな違いが出ます。一番大きく変わるのは、「法律上の建前と実務上の本音の違い」がわかることだと思います。

実際の仲介業務では、固く捉えすぎると話がうまく進まないケースもあり、時には柔軟な対応が必要なことがあります。

その際、宅建の知識があれば法律上問題ないところできちんと線引きができますが、知識がなければ後々トラブルになった時、甲乙どちらか一方が不利になるようなまとめ方をしてしまうかもしれません。100mを10秒で走れる人は12秒で走ることもできますが、12秒の人が10秒で走ることはできませんからね。

経験という意味では、私もまだまだ手に負えないようなケースもありますし、大事なものは自分ができることをきちんと認識してお客様の対応にあたるということだと思います。この仕事では知ったかぶりが一番の罪なので取引士の知識も含め、世の中の知見を広げることも大切なことだと思います。

さて、今年の不動産市場を振り返ってみましょう。まず、新型コロナの影響で2～4月の繁忙期は人の動きがほとんどなくなってしまいました。当社では緊急事態宣言が発令されてから完全予約制とし、新規来店客を積極的に呼び込むことをやめました。

お勧め物件情報！

指扇駅に近く、
便利な環境・明るいお部屋



西遊馬団地 6号棟 5F
住所 西区西遊馬
交通 指扇駅徒歩6分
賃料 56000円
共益費 2000円
専有面積 54.37㎡
敷金 1ヶ月 礼金0
【設備】
TVインターホン・下駄箱・温水洗浄暖房便座・エアコン・都市ガス

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

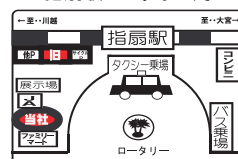


岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



インターネットなどの広告は続けていたもので、お問い合わせはありましたが、急ぎの相談でないお客様には少し時期をずらしてもらうようにとお願いしていました。**6月以降に新規客の受付を再開したところ、思いのほか人の動きが活発になっていきましたが、それも徐々に下火になっていきました。**

(株)不動産流通研究所が主要不動産流通各社の2020年度上期仲介実績調査の結果を発表しており、それによるとやはり**主要な大手不動産会社も同じような対策をしていたよう**です。お客様の動向なども規模は違えど当社と大きな差はありませんでした。参考までに調査結果の一部を載せておきます。

当期は、期中に新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言が発令され、当該期間中は各社がリテール仲介店舗での営業を自粛、もしくは短縮営業などの措置をとった。多くの企業が継続顧客のフォローや完全予約制の顧客対応に専念し、積極的な新規顧客の獲得はストップしていた。法人仲介も取引延期や中止が相次ぎ、**全般的に市場の動きは停滞した。**

そうした市場環境を反映し、調査した20社中、ナイス(株)を除く**すべての会社において手数料収入が減少した**。ナイスも緊急事態宣言下では、完全予約制の対応などを行っていたが、近年、不動産流通事業を主軸事業の一つと捉えて人員投入を進めるなど強化を続けていたことがこの状況下で奏功したという。

トップの三井不動産リアルティグループは緊急事態宣言を受けて仲介店舗を休業。すべての数値を大きく減少させた。2番手の住友不動産販売(株)、3番手の東急リバブル(株)も同様に大きく数字を落とした。ただ、リバブルでは6月の通常営業再開後からは実需が堅調に動いており、購入相談件数が前年を大幅に上回り、7～9月は手数料収入・取扱件数共に前年を上回ったという。

回答した各社からのコメントでは、**リテール仲介においては6月以降徐々に買い需要が回復しており、9月時点でほぼ前年並みまで戻っているという企業が少なくない**。大和ハウス工業グループによると、30歳代のファミリー層に手が届く価格帯の物件が好調だったが、高価格帯の動きが鈍いままだという。

一方で景気の先行き不安によって物件売却に関しては様子見するユーザーが多く、売却・購入の情報バランスは購入が強くなってい

るという声が多い。**下期に向けて、売却需要をどう喚起・獲得するかが各社の課題**となってきた。

法人仲介に目を向けると、野村不動産グループが大型案件の獲得によって取扱高が増加し、法人仲介の手数料が増加した。三菱地所リアルエステートサービスは対面機会の減少によって業績は低調に推移したものの、**破産案件や再生案件の相談・成約が目立っている**という。

以上のような調査結果となりました。**来年はコロナが落ち着き、不動産市場も活発に動くようになる**といいですね。今年も大変お世話になりました。良い年をお過ごしください。

指扇駅から見た南口ロータリーです。年末ですが人の往来が少なく、健康第一で不要な外出を控えましょう。



2. コロナ影響の不動産市場！

11月の後半から、**新型コロナウイルスの第3波**がやってきているようです。今度は言われなくても自粛をする方が多いと思われますが、**社会へ与える経済的なダメージが想像できないくらい大きなものになるのではないかと危惧**しています。

不動産の仲介業者であるアプローチで身近に感じる変化は「**賃貸物件に居住されている方の退去が極端に少ない**」という事です。来店者の減少や物件を探される方の経済的な事情も気になるところですが、アプローチにとって一番の打撃は「**募集する物件が少なくなった**」事です。

募集させて頂いている中で、長期間空室の物件もあります。なかなか決まらないのは物件を探されている方のニーズと合わないだけで、決して悪い物件ではありません。**設備取り付けや賃料の変更なども必要に応じてアドバイス**させて頂いています。

募集する物件が無いと、インターネットでの広告が出来ませんのでお問い合わせが減ってしまいます。アプローチでは**賃貸物件を持っておられる家主様に「空室があれば募集さ**

せて下さい」と呼びかけていますので、家主様は是非ご連絡下さいませ。

創業から20年目に突入しているアプローチです。昨年は過去最高の売上実績を残すことが出来ましたが、コロナによる影響で今年は過去ワースト5近くなる恐れがあります。しかし有り難いことに国からの支援「**持続化給付金**」「**家賃支援給付金**」を頂くことが出来て、今は「**埼玉県中小企業個人事業主等家賃支援金**」を申請している所です。

しかし報道機関などを通じて他企業様の状況を聞いていますと、それらの給付金は焼け石に水です。既に閉店されたところも多いようです。同業者の中でも建売業者様の販売が進まなくて大幅に価格を下げているところも多いです。またたくさんの社員を抱えている大手企業もリストラが始まっている所があるとお聞きしています。

不動産の営業経験18年を経て、**独立開業して20年**になります。バブルの時代の痛い経験を活かし、小さな仕事をコツコツと積み重ねて来た結果、たくさんのお客様に支えられて賃貸管理・賃貸仲介・賃貸更新を中心に売買仲介・リフォーム工事の業務をこなしており、この厳しい時代にもお陰様で忙しく動き回る事ができています。

開業当初の事務所です。途中で、事務所移転と社名変更をして今に至っています。覚えておられる方も少なくなりました。世の中も会社も変化を乗り越えて成長します。



経験だけでは今の時代に付いて行くことは出来ません。若い人たちでさえ、**コロナ時代が突然やってきて大きな変化の中で生きて行かなければならない**のです。60歳以上の人生経験者にとって、若い人の力は無くってはならないもので、これからは全てを任せて行く時代です。アプローチも後継者が成長を続けて、今では頼りになる存在になりました。

地域の皆様にとって、困った事ができた時にいつでもご相談に来られる親しみやすい不動産会社であり続けられるよう、これからも努力を続けてまいります。**コロナ時代は不動産を持つ方にとって、今までに無い問題がたくさん起こって来ると予想されます。**秘密厳

守でご相談に応じますので、お気軽にお問い合わせ下さい。

3. 今どきの契約手続き！

不動産業界は、何でもかんでもネットを通じて手続きをするように変わってきて、パソコンに慣れている人でも苦労しています。自分の会社で募集している物件は鍵の所在がハッキリしていますが、**他社物件を案内しようとした時、その会社のホームページから物件の空室確認をして、それから案内の予約をする必要がある**のです。

その会社と初めての手続きであれば、まず**自社情報を入力して承認**が得られたらIDとパスワードを設定します。案内の予約は日時のことはもちろん、案内の**担当者フルネームと携帯番号も入力**します。そしてその結果がどうであったのかを**報告**します。

お客様が気に入られて入居申込みをしようとした時、その**申込もネット**でしか受付しませんが、分かっていて範囲で仮入力しようとしたら、身分証明書などが無いと入力画面が終了できないようになっているのです。他の物件で書面の申し込みを受け付けてくれる会社さんもあったのですが、結果的に家賃の支払いなどはネットでの手続きのみでした。

これからの時代は、**スマホでメールやインターネットが出来ないとアパートが借りられない事になりそうです**。スマホを持っているけれど詳しい事はわからないという方も多いです。折りたたみ携帯も作らなくなる時代ですので、スマホが出来ない人は**今のうちに勉強**しましょう。

申込みが完了し、入居審査が通過したら次は契約書の作成です。この**契約書などもネットで受け取って当社で印刷し、お客様に署名捺印をいただきます**。ある会社さんでは「借主様の署名は頂いても押印は不要です」と言われたので驚きました。しかし連帯保証人が必要な時はやはり実印押印と印鑑証明書は必要との事です。

何をするにも「スマホ」と「パソコン」が必須です。**大地震や災害が起こってこれらが使えなくなったらどうなるのでしょうか？**個人情報の取り扱いについても心配な部分があります。業界でいくらルールを守っていても「銀行情報をネットで流す」ことに抵抗があるのは私だけでは無いはずです。

とにかく、今の時代に合わせて出来るだけ付いて行けるように努力しています。困るのは大震災が起こったときなど、停電になったらどうしましょう？

スマホやパソコンが壊れて同じ環境に設定するのは個人で出来るのでしょうか？ IDやパスワードもいろいろなところで使っています。時々変更する必要もあります。それらをメモするのですが、そのメモを探すのが大変なときもありますので、まとめるようにしています。

スマホを使って解らないことが多くなるとそれに付け込む詐欺も増えるのでしょうか。家族と相談しながら自分を守りましょう！

スマホで電話・メール・写真撮影・電子決済・インターネット・ライオン等



4. 早めに治療・改善！

更年期をすぎると、身体のあちこちに支障が起こるものと実感しています。高血圧は年齢にはあまり関係ないかも知れませんが、私はここ数年で目の病気の「黄斑円孔」、首の「頸椎ヘルニア」になり治療をしてきました。1年ほど前からペットボトルのキャップが開けられなくなり、年齢のせいで握力が弱くなったと思っていました。

最近ですが、右手中指が何度か「カクン」とするので心配になりました。指が曲がりにくくなってお箸で物を掴むのも苦労するほどです。財布の中から小銭を出そうと思ってもなかなか掴めません。痛みは殆どないのですが握力が無いため雑巾も絞りにくいです。リウマチになると大変だと思い、掛かりつけの「湯澤整形外科リハビリクリニック」に行つて診察して頂きました。

診察結果は「ばね指」で早速リハビリをすることになったのです。動きが悪くなっていた右手ですが、治療をすれば改善されると聞いてホッとしました。腫れている部分を電気治療し、指先のマッサージをします。曲がりにくかった指が30分ほどで動きやすくなりました。しかしまたもとに戻ってしまうので繰り返しのリハビリが必要です。

【ばね指とは】

ばね指(腱鞘炎)とは・・・指の屈曲は、屈筋腱が筋肉の収縮力を関節に伝えることによって行われています。屈筋腱は指の付け根から指先まで、腱鞘というトンネルの中を滑膜組織に包まれ滑らかに動いています。腱鞘は、指を曲げた時に屈筋腱が骨から浮き上がってしまうのを防ぎ、力を有効に伝える滑車(プーリー)の役割を担っています。ばね指とは、この屈筋腱の通過障害です。

まず、滑膜が炎症を生じ腫れてしまい、屈筋腱が腱鞘の中を滑走しにくくなると、指の動きが制限され、痛みも生じます。さらには、MP関節部にある腱鞘の入り口(A1プーリー)が狭くなると、屈筋腱の太い部分がそこを通過しにくく引っ掛かるため、ばね現象が起こります。

【ばね指の症状】

男女ともに起こり、更年期・妊娠中・授乳中の女性に多くみられます。両手のどの手指にも起こりますが、母指(親指)・中指・環指(薬指)に多くみられます。症状は朝方に強い傾向があります。

初期症状としては、指を曲げようとする時MP関節のひら側やPIP関節の甲側に痛みが生じます。また、伸ばすことも充分に出来なくなります。指を伸ばそうとする時に引っ掛かってくるばね現象は、痛みを伴う場合と伴わない場合があります。

悪化すると曲がったまま全く伸ばせなくなったり、伸びきったまま曲がらなくなることもあります(catching現象)。また、経過が長いと、隣の指が影響を受けて動きにくくなってしまうこともあります。

ばね指は早めに治療すれば、早めに回復します。電気治療・マッサージなどですが、ひどくなると手術することになります。腱鞘炎・リウマチも同じです。



【ばね指の治療】

固定などしてしまい動かさないでいると、関節の拘縮を来すことがあるので、積極的に治療をするべきです。痛みが強くばね現象がない、または軽い場合は、炎症を抑える効果の強いステロイド剤を腱鞘内に注射します。水溶性ステロイドは殆ど効果が無いので、脂

高血圧治療でお世話になっている「**やすらぎ内科**」の先生に「ばね指になりました」と報告しましたら「**漢方薬で改善出来ますよ**」と言われましたので、薬を処方して頂くことになりました。早く改善したいので身体の中からと外からと、双方で治療することにしました。

やすらぎ内科の新谷先生に処方していただいたのは漢方薬の「**当帰四逆加呉茱萸生姜湯**」です。当帰四逆加呉茱萸生姜湯（とうきしぎゃくかごしゅゆしょうきょうとう）は、寒さで血流が悪くなるために起こる手足の冷えやしびれ、頭痛、腹痛、腰痛によく処方される漢方です。冷えによって症状が悪化したり痛みが生じる場合にオススメです。

漢方薬「当帰四逆加呉茱萸生姜湯」の効果

冷えによる生理痛やしもやけ、レイノー病などにも用いられる。手足の冷え、冷えによる頭痛、下腹部痛、腰痛、生理痛、嘔吐、凍傷、皮膚病、リウマチ、しもやけ、レイノー病、慢性虫垂炎などに。

「当帰四逆加呉茱萸生姜湯」の副作用

体質や症状に合わない、西洋薬との併用、アレルギー体質などの場合、不快な症状が出ることがあります。ちょっとおかしいな、と思ったらすぐ服用をやめ、漢方の専門家や処方してくれた医師に相談しましょう。

ホームドクターがいたら、どのような病気になっても病院を紹介していただけます。しかも親切で優秀な先生とお付き合いすると、最善の治療を受けられます。



日頃から手指を使う運動が大切です。私の場合、関節も筋肉もすべて硬いと言われました。指先を使うと脳の刺激にもなります。

5. 今月のリフォーム事情！

従来からあるスタイルの日本家屋や和室を持つ住居で多く使用されている押入れは、さまざまなものを入れることができ、中でも布団を収納するためには便利な収納スペースとなっています。

しかし、毎日布団を片付けることのないベッドによる洋式の生活スタイルに変更したり和室が不要になってしまったりといった場合には、現状の生活スタイルに押入れが不釣り合いだと感じてしまうケースもあることでしょう。また、実際に生活してみると、押入れが設置されている方角によっては湿気や結露のトラブルが生じ、悩みのタネとなってしまうこともあります。

そのようなトラブルや不満を解決する方法として押入れのリフォームがあります。同じ収納空間ではありますが、全くスタイルが異なった利用ができるクローゼットに変更することが可能となっているのです。

クローゼットと言っても、そのスタイルにはいくつかの種類があります。クローゼットの種類によってリフォームの方法も変わってくるため、自分のスタイルを見直して事前に求めているスタイルをしっかりと整理しておくことが大切です。

借り主様は和室より洋室を好まれに押入れを増やしていただきます。工事依頼が多くなさそう。



クローゼットの種類には大きく分けて3つのスタイルがあります。

1つ目は、中棚をなくす簡易タイプ。押入れは通常、収納空間の中央に中板と呼ばれる境界板が設置されています。そして押入れの中段に作られた棚段により上下が二段に仕切られているのです。一般的に押入れは湿気がこもりにくく、体をしゃがむことなく収納しやすい上段に布団を収納し、下段には普段使用しない家具や衣類、小物などを入れておきます。

しかし、布団収納が不要となったなどを理由に、中段を取り外して背丈の高いものを入れられるようにしたり、段のある棚を収納スペース内に収めたりするための場所として使用したいと考える人もいることでしょう。そのような利用目的の変更を希望するケースでは中棚をなくすリフォームが便利です。中の

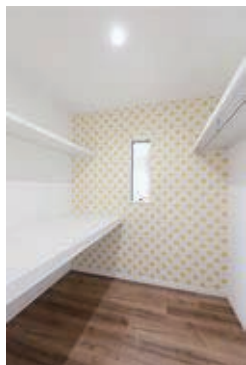
板を取り除くだけの作業であるため、このケースでは通常、簡易的なリフォームだけで済ませることが可能となっています。

2つ目は、扉を変えるクローゼット。生活スタイルの変化に合わせて和室を洋風にイメージチェンジしたいという人もいることでしょう。しかし、**部屋の雰囲気**を洋風に変えることで押入れのふすまのデザインに違和感を覚えるというケースもあります。また、横開きのふすまは収納空間の出口として半分のスペースしか開くことができません。

このため、収納しているものによっては取り出す際に使い勝手の不便さを感じることもあるかもしれません。このようなケースでは**扉をクローゼットスタイルのものに変える**というリフォームを行うことが効果的です。ふすまをクローゼットスタイルの扉にするだけで、部屋の雰囲気は大きく変わります。

3つ目は、大規模なリフォームのウォークインクローゼット。収納スペースをより充実させたいという場合には、さらに広い空間を収納エリアとするウォークインクローゼットへのリフォームが便利です。ウォークインクローゼットとは**1つの部屋として独立させたスペースを収納空間としたものです。**

ウォークインクローゼットへのリフォーム方法には、使わなくなった空き部屋を活用する手段と、押入れとして使用していた部分を活かして周囲の空きスペースと合体させて作る手段とがあります。



余った小さなお部屋に家具をおいて衣類を収納するより、大型ウォークインクローゼットすると、整理ができて出入りするのが楽しくなります。整理整頓をすると断捨離できて生活にハリが出ます。

収納スペースをどれだけ確保できるかは多くの人が悩む、生活する上で避けることができない問題です。家族構成や生活スタイルが変わっていく中で、**不要となったスペースを不足しているスペースとして活用したり、使いやすい造りに変更したりするリフォーム**は毎日の生活をよりスムーズに快適な状態で過

ごすための有効的な手段の一つとなります。

不要となった和室の洋室化とともに**押入れをクローゼットにリフォーム**することは、そのような上手な活用方法の一つです。興味のある方はお気軽にご相談ください。

6. 人権を守りましょう！

新型コロナウイルスに感染した方が、ニュースには発表されていませんが西区にも数人おられると耳にしました。**自分が感染したら嫌ですが、もし感染してしまって近隣の人に知られたらどうなるのでしょうか？**

当然のことですが、近づかなくなりますし知っている人であれば周りの人に話してしまう可能性が高いでしょう。犯罪を起こしたわけでもなく、感染経路も不明で自分が故意にしたことでもなく、本人は命がけで病気と闘わなければなりません。それなのに**精神的に追い込まれる事態**になってしまいます。

このように、**感染者に対する差別や偏見が多くなり、大きな社会問題**になっています。国で注意事項が発表されていました。**新型コロナウイルス感染症に関連して 一不当な差別や偏見をなくしましょう**

新型コロナウイルス感染症に関連して、**感染者・濃厚接触者、医療従事者等に対する誤解や偏見に基づく差別を行うことは許されません。**公的機関の提供する正確な情報を入手し、冷静な行動に努めましょう。

人権相談窓口

法務省の人権擁護機関では、新型コロナウイルス感染症に関連する不当な差別、偏見、いじめ等の被害に遭った方からの**人権相談を受け付けています。**困った時は、一人で悩まず、私たちに相談してください。

みんなの人権110番

0570-003-110



子どもの人権110番

0120-007-110



女性の人権ホットライン

0570-070-810



他にもインターネット人権相談や、誰かに悩みを聞いて頂きましょう。