

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 人気の間取り・設備！
2. アパート経営のポイント！
3. 荒川河川敷整備事業！
4. 水と生活！
5. 二度目の緊急事態宣言！
6. 今月のリフォーム事情！

二度目の緊急事態宣言！

新型コロナウイルスの感染者が急増しています。しばらく我慢の自粛が続きますが、これも自分の身を守るため！
自宅でも家族間の距離を取った方が懸命です。テーブルで距離を取り、話すときはマスクを付けて！



たかし

1. 人気の間取り・設備！

岡山 貴紀

新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願い致します。皆さん年末年始はどう過ごされましたか？

新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めが効かない状況なので、帰省を控えて家で静かに過ごした方も多いのではないのでしょうか。私はというと、やはりむやみに出かけることはせずに家で過ごしていました。

お正月気分を満喫しきれないもどかしさはありませんが、我慢しているのは自分だけじゃないということを思えば、そんなにストレスがたまることもありません。今が正念場ですね。

疫病退散！
大切な人を守るために、今は不要不急の外出を控えましょう。明るい未来が近いと信じて今がじっと忍耐の時期です。



さて、今後の賃貸業界についてはたびたび触れておりますが、需要と供給のバランスが崩れてきているのは紛れもない事実であり、そこを見て見ぬふりをしては賃貸経営が成り立ちません。若年層の賃貸需要が減り、逆に高齢者の需要が増加しています。

新築物件では、そういった今後の傾向も踏まえたうえでの間取りや設備を備えているところが多いため、既存物件はリフォームの工夫などで対抗していくことになります。万人受けするものよりも、ある程度ターゲットを絞った設備投資をすることが空室を無くすためのポイントです。

例えば、社会問題にもなりつつある未婚率増加や、結婚年齢が高くなっている昨今、ある程度の収入を持った独身男性が増えています。そういった独身男性をターゲットに絞る場合、どのような投資をすればいいのでしょうか。

日鉄興和不動産(株)が運営するシングルライフのための暮らし・住まいの研究所「+ONE LIFE LAB(プラスワンライフラボ)」は、「単身男性の実需向け黄金の間取り」の調査研究の結果を発表しました。

調査では、過去のWeb調査、購入者データ等から単身男性の志向性を把握。それを基に間取りに求められる要素を抽出し、その後、独身男性を中心とする社内アンケートとグループインタビューを実施。東京23区での持ち家比率が最も高い40歳代の単身男性をターゲット

お勧め物件情報！

人気の一戸建て貸家！
日当たりの良いお部屋です。



2K・テラス付き
即入居可！

安藤貸家
住 所 西区指扇1831
交 通 指扇駅徒歩13分
賃 料 48000円
共益費 3000円
専有面積 34.65㎡
敷 金 1ヶ月 礼金0
【備考】
駐車場付き(軽)
南向き・一戸建・角地
閑静な住宅街・収納豊富

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

指扇駅ロータリー内

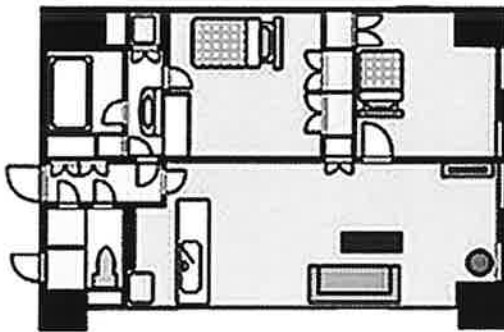


岡山佳代子



岡山 貴紀

その結果、希望の間取り1位は「55平方メートル・2LDK」となり、**単身であっても広さを求める傾向が強い**ことが分かりました。間取りの選択理由も「将来に向けた備え」や「趣味部屋・書斎用」を挙げる人が多く、**生活に必要な面積プラスアルファの広さを求める傾向がありました**。その他は、「収納」について、現住居に不満で収納を挙げる人が多く「空間」については、LDと一体ではなく独立した洋室の人気の高い傾向となりました。



若者に人気の2LDK

カウンターキッチン・広いリビング・オール洋室
収納豊富・追い焚き浴槽・シャンプードレッサー
・ウオシュレット・TVインターホンなど

「設備」については、キッチンや浴槽への要望が高くなりました。これらの要素から「独身男性の理想の間取り」の条件を定義。50平方メートル・2LDKで、リビング・ダイニングの広さは8~10畳。仕事・プライベート用の洋服がしまえる収納量で、趣味のスノーボード等の大物が収納できる納戸の人気の高くさらに洋室はリビング・ダイニングとの一体利用も可能なウォールドアであることが望ましいとしました。

この調査は東京都内での調査の為、実際に埼玉とは勝手が違うと思う方もいるかもしれませんが、こういった傾向は遅れて地方に波及していくものです。さいたま市西区で55㎡もあれば、ファミリー用として作られている物件がほとんどですが、**金銭的余裕のある独身男性は、寝室の他に趣味や書斎などの空間を求めており、これぐらいの広さが必要になってきます**。

ターゲットを絞るというのは、今回の例で見ると広さがあればいいというものではなく**相応の付加価値（内装や設備）が必要です**。先を見据えたアドバイスをさせていただきますので、もし空室対策に困っているオーナー様がいらっしゃいましたらお気軽にご相談ください。

2. アパート経営のポイント！

毎月のように「アパート経営」について、アプローチにアドバイスを求める電話が入ります。相続税対策のためにアパートを建築される方の多くは、税理士さんやお付き合いのある建築会社さんに相談される方もおられます。また金融機関を通じて紹介を受ける方も多いです。

アパート経営をされて成功する人はポイントがあると考えます。10年ほど前から不動産業界で言われてきた事がありました。まず**駅から徒歩圏内であること。入居率が80%であっても維持ができること。家賃が下がっても収支に影響が無いこと。**などをクリアできれば賃貸経営も不安が少なくなります。

もう一点、前もって考えておかなければならないのが、**アパートが老朽化して建物を解体するときの費用まで計算しておく**と安心です。ずっと先の予想もできないことをなぜ今から？ と考える方は多いでしょう。しかし、相続するにしても相続を受けた人が**相続税を払えないで困っている人**がおられます。建物を相続しても処分するとき**に老朽化したものは解体しなければならない**ときもあります。

いろいろな方を見ていて、相続して一番喜ばれるのは現金でしょうか？ アパート経営はリスクがあり、専門的な知識が必要なことも多いです。これからは管理会社に任せるのは良いですが、**ご自身で勉強することも重要です**。任せっきりで気づいたときは自分の考えどおりに行かないケースもあるからです。

日頃から親身になって何でも相談できる地域の不動産会社とお付き合いすることをおすすめします。大手管理会社の良いところ、他の管理会社のアドバイス、どちらにも耳を貸して肝心なところは自分で判断しましょう！



次々と新築アパートが建てられていますが、木造の20㎡前後のアパートは入居期間が短いケースが多いです。

アパート建築では、もともと土地を所有されている方は、建築費だけの借り入れで済みますが、**土地建物をまるごと購入してのアパート経営は特に注意すべき点があります。**売り物件の資料を見ますと、表面利回りではきちんと利益が出そうな物件が多いです。しかし、経費は他にもいろいろと掛かりますので**逆に赤字になるケースがある**からです。

アパート経営を実践された家主様からよくお聞きするのは「**退去後のリフォーム代が予想以上に高い**」「**所得税も高い**」などです。賃貸物件を借りる方は、短期間で住み替える方が多いです。とくに単身者物件は1年で引っ越しされる方もあり、4年居住される方は5割おられるのでしょうか？ **設備の整った家賃が高めの1LDK物件は特に退去が早い**と感じています。

賃貸物件は設備が充実しています。エアコン・照明器具・TVインターホン・ガスコンロは付いていなければお客様が見向きされなくなってきました。**システムキッチン・追い焚き浴槽・シャンプードレッサーなど、いたれりつくせりの賃貸物件が増えてきました。**

しかし設備の保証期間はとても短いです。これらが古くなって使えなくなると家主様負担で設備交換することになります。10年経過すると、相当な額の設備交換代、退去時の内装工事代などが掛かり、**利回り計算に入っていない経費が多いです。**

アプローチは不動産会社なのに、アパート経営に慎重なアドバイスをしています。アパート経営に成功した家主様を多く見てきましたが、逆に失敗して大変なご苦労をされている方のお話も聞いてきたからでしょう。そして少子化時代に追い打ちをかけるコロナによる経済的な打撃により、若い方の生活も大変になり自立生活が厳しくなっています。

今後の空室率の増加と賃料値下げも心配です。20年、30年ローンを組まれる方が多いですが、**5年後の経済に不安を感じている**昨今です。目先の利益より慎重な長期計画に**ったアパート経営を**しましょう。

貯金をして利息がつかない。株に投資しても利益が出ない。将来の年金受給も心配。何か儲かる仕組みを作っておきたいのは誰もが考える所です。何もしないのが節税だと言われた方もおられました。**身の丈にあった決して無理をしない資金計画が重要ポイントで**

す。場所・日当たり・構造・間取りなどを確認し、「家主様自身が住んでみたいお部屋」であれば、お客様もきっと気に入られます。

古くなったアパートをリノベーションして募集するケースも増えています。間取りを変更し、設備を追加し内装すると長期間空室だったお部屋が契約に至ります。空室期間の賃料と修理代金を比較しましょう。**修理しなければ入居はほぼ無い**です。

3. 荒川河川敷整備事業！

ゴルフが趣味の私にとって、気になる話を耳にしてみました。**荒川の河川敷に大きな調節池を作るためにゴルフ場が削られる**というのです。河川敷は国の所有地なので、ゴルフ場は土地を借りて営業を続けてきたのです。

ゴルフを趣味とする人たちの高齢化、不景気・新型コロナウイルスの影響により、**ゴルフ場経営は益々厳しくなっている**ように感じます。クラブハウスを建て替えたところに2019年秋の台風により一部建物が浸水したゴルフ場もあります。

ゴルフ場経営が外国資本に吸収されている感じを受けます。広大な土地を維持管理するのは大変なことで、売上が減っても経費は同じように掛かるのでしょうか。しかし、**国が決定した大事業**です。関東地方の住民の命を守るために必要なことなのでしょう。しかしこの事業に反対する人たちも多いようです。**以下、クオリティゴルフhpより**

国土交通省が治水対策のため埼玉県さいたま市から川越市、上尾市にかけて荒川第二・第三調節池の整備を進めている。

このエリアの荒川河川敷ゴルフ場は整備事業の影響を受けることになるが、工事が本格化することで早ければ来年から営業ホールに影響が出るゴルフ場があるという。

荒川第二・三調節池 事業概要



大きな台風があるた
びに水没していた
河川敷ゴルフ場。
これから荒川調節池
工事が始まります。

[illegible]

ゆうパック着払い（送料1箱1280円）

【いざというときの応急給水場所】

災害などが起こったときに水を給水出来る場所が決まっています。主に小学校や中学校です。給水を受ける容器などの備えをしておきましょう。ふたのできる清潔なポリタンク・ペットボトル・水筒など。容器を入れるリュックや車輪付きのバックなど。

万が一に備えて、飲料水の備蓄をお願いします。災害時には、交通機関の不通や道路渋滞などにより、応急給水活動の体制が整うまでに時間がかかることも予想されます。

日頃から水道水の汲み置きを！

目安1人1日3リットル、3日以上

汲み替え時期の目安・・・3日

(汲み替えた水は掃除や洗濯などに利用)

生活用水の確保も大切です

お風呂の残り湯は次に入るまで抜かないようにしましょう。

トイレや洗濯などに使えます。

寝る前にポットや、やかんに水を入れておきましょう。飲水が確保できます。

水道に関するお問い合わせ、お引越し、ご契約者変更などのお届け水道局電話受付センター

048-665-3220

道路漏水を発見したら

0120-189-240

5.二度目の緊急事態宣言！

新型コロナウイルス感染拡大を受けて東京・神奈川・埼玉・千葉の1都3県を対象に緊急事態宣言を発令されました。国は「全国的かつ急速的なまん延によって国民生活や国民経済に甚大な影響をもたらす恐れがある事態が発生したと判断した」と言っています

宣言の期間は1月8日から2月7日までとなります。感染拡大の主な起点となっている飲食の対策など実効性をあげるために、飲食につながる人流の抑制をはじめとする効果的な緊急事態措置を講じます。

埼玉県の中にある「さいたま市西区」のアプローチも措置の地域のなかにあります。業種的には関わることは少ないのですが、人の動きが減少します。昨年の年明けから海外から新型コロナウイルスが日本にも感染拡大し未知の恐怖から人の動きがストップし、繁忙期である春なのに売上が激減しました。

仕事をしている立場としては、2月初旬に予定通り緊急事態宣言を解除出来る状況だと有り難いのですが、見通しは全く不明です。

病院の関係者さんに対しては、心から感謝しています。徐々に近づいてくる新型コロナウイルスを避けながら過ごしていますが、この様子だと感染する覚悟もする必要があるかも知れません。

新型コロナウイルスに感染したかも知れないと思っても、病院に入れてくれない可能性があるほど病院は逼迫しています。もうすぐ89歳になる母と、高齢者に該当する私が感染すると一体どうなるのでしょうか？

まずはウイルスに感染しないこと、感染したら外に出ないこと、人にうつさないこと。あとは運命に身を任せることになるのでしょうか？若い人でも新型コロナウイルスに感染すると、後遺症がひどい人がいると聞きます。個人的には高齢者より若い人たちを優先的に治療して欲しいと考えます。

都内に事務所がある大手企業の事務所移転の案内が届いたり、地域の中の大型テナントの空き情報が増えてきました。売上の減少で会社を維持できなくなってきた所が目立ってきました。働いていた人の失業も増えて、人材を募集する企業は激減しています。

賃貸物件を管理している不動産会社としての心配は、家賃の不払いと突然の病気発症です。高齢者の一人暮らしも多いですから、部屋の中で突然死もあり得ることです。家賃が保証会社が立て替え払いで入ってくると、入居者さんの異変に気づくのが遅れます。

いろいろな不安が多いですが、考えても仕方ないことです。会社として感染対策を徹底し、お客様同士が蜜にならないようにご予約でご来店をお願いしています。物件のご案内は現地での待ち合わせを推奨しています。

ご来店や訪問を減らすために、お電話・メールの他、ラインでの連絡方法を使っています。

ラインで友だち追加
トークで名前と要件



す。特にラインは営業時間に関係なく連絡がとれます。少しお時間を頂くことがあります。が、文章・画像・写真が送れるのでクレーム対応に便利です。

ラインはホームページからも入れますのでどなたでもお名前と要件をトークで書き込んでください。今後は家主様もスマホにされる方が増えるでしょう。お子さんに設定して貰って、ぜひラインでご連絡ください。脳トレにもなりますよ！

6. 今月のリフォーム事情！

冬の浴室は寒いため、入浴することが億劫になってしまう人は多いでしょう。このような悩みを解決するため、浴室暖房を設置する人が増えてきています。しかしながら浴室暖房にはデメリットもあるため、導入する前によくよく考えなければなりません。

浴室暖房には、どのようなデメリットがあるのでしょうか。また、浴室暖房を使わずにできる防寒対策には、どのようなものがあるのでしょうか。浴室暖房の取り付けを検討している人に向けて、解説していきます。

浴室暖房は電気代が多くかかってしまうため、巨大なドライヤーを使っているようなものだと言われています。メーカーにもよりますが、浴室暖房を毎日1時間使った場合、ひと月あたり1,000～1,500円くらいの電気代がかかります。

浴室・脱衣所でヒートショックを起こしやすくなる方が多いです。浴室内での工夫や入り口に暖房設備を置くことで防ぐことができます。気を付けましょう！



寒い季節にはありがたい機能ですが、高額な電気代がかかるのを気にして、使用するのを躊躇する人が多いかもしれません。リフォームをしながら電気代を節約する方法を一つ挙げるとするなら、エコモードが付いた浴室暖房を選ぶことです。エコモードのときは消費電力を抑えてくれるため、少しは節約になると言えます。

リフォームをせずにできる防寒対策としてまず1つ目は「浴槽に熱めのお湯を入れる」です。人は、湿度が高いほど暖かいと感じる性質があります。浴槽に熱いお湯を入れると蒸気がたくさん出るため、湿度を高くすることができます。

お湯を入れるときは蛇口ではなく、シャワーから入れるのがおすすめです。その際、できるだけ高い位置にシャワーを設置し、お湯を注ぐようにしてください。ただ、そうすると、お湯が空気に触れる時間が長いことから温度が下がってしまうことが考えられます。そのため、シャワーでお湯を溜めるときは、いつもより1°Cくらい高い温度に設定しておく、ちょうどいいでしょう。

また、浴槽のフタは入浴前から開けておきお風呂のドアは閉めておきましょう。こうすることでお風呂場全体が蒸気で覆われ、入浴する頃には暖かくなっているはずです。

2つ目は、「床にマットを敷く」です。浴室の床が冷たいことも、寒さを感じる原因の一つです。タイルを敷き詰めたような床だと冬場はひんやりと冷たくなっています。ホームセンターにはお風呂専用マットがあるのでそれを敷くといいでしょう。もっと安く済ませたい場合は、100円ショップで売られている、ジョイント式のクッションマットでも代用可能です。

冬は、ヒートショックを起こりやすい時期です。ヒートショックとは、激しい温度変化によって血圧が急激に上昇したり、下降したりする現象のことを言います。日本ではリビングと浴室の気温差が10°C以上になることは決して珍しくないため、ヒートショックで亡くなる人が毎年たくさんいます。

ヒートショックになりやすい人は、65歳以上の高齢者・高血圧や糖尿病などの病気がある人・呼吸器に問題がある人・不整脈がある人・肥満気味の人などが挙げられます。

また、お酒を飲んでから入浴すると、ヒートショックになりやすいと言われています。特徴に当てはまる方は、お風呂の防寒対策をきちんとすることでリスクを減らせます。興味のある方はお気軽にご相談ください。

自衛生活でも楽しむ工夫を！
家族で人生ゲームをしました。
紙のお金を使って、高齢者には脳トレ・子供は社会勉強ができます。何より家庭円満になり、笑顔が増えます。

