

今月の『トピックス』

【編集】 1. 6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 活発な不動産取引！
2. 分譲マンションの管理！
3. スマホって簡単で便利！
4. 嚙下障害(インゲジカイ)！
5. 銀行が変わる！
6. 今月のリフォーム事情！

今が我慢のしどころ！

新型コロナウイルスの拡大感染を防ぐために、世界中の人達が協力してウイルスを抑え込もうとしています。生活が苦しくなる人も増えていますが、家族で助け合っ
て乗り越える時期です。気をつけて元気に過ごしましょう！



たかし

1. 活発な不動産取引！

岡山 貴紀

2月になりました。二度目の緊急事態宣言が発令されましたが、一度目の時とは違い、世間の緊張感はだいぶ薄れているような気がします。かといって経済活動を止めるわけにもいきませんし、ある程度の人々の流れがあるのは仕方ないことなのかもしれません。

昨年1年間でほぼ全ての企業、商店は疲弊しきっています。今話題になっている飲食店の保証金も、年間の赤字分を考えればほとんどの店が赤字を補える額にはならないでしょう。

不動産業界も、昨年5月の緊急事態宣言時にはほとんどの会社が新規客の受付を取りやめていましたが、今回は状況が違います。アプローチでも、予約推奨という形でできる限りお客様同士が重ならないように対策をしながら通常営業を行っています。



遠方からのご来店もあり事務所はいつも新型コロナウイルスの感染対策を行っています。アルコール消毒・アクリル板での接客・ご来店者様調査票へお記入をお願いしています。ご協力下さいませ。

そんな中、不動産の動きは例年に比べると非常に活発になっています。昨年は未知のウイルス拡大という状況もあって、本来であれば繁忙期のシーズンでもほとんど動きがありませんでしたが、今年は年明けから問い合わせが多く、いつもより早い時期から動いています。

今のところ目立つのは単身者のお客様で、2LDKなど広めの物件を決める方が多いです。逆に20㎡前後の1Kを探す方がほとんどおらず、現状で空室のある該当物件の客付けがうまく進まない状況です。3月に近づいてきた段階でそういった層の動きが出てくるかもしれませんので期待したいところです。

ファミリータイプの物件は、ここ数年、大きな動きがないという状況が続いています。増税による駆け込み需要でマイホーム購入者が増えた影響が、いまだに出ているのかもしれませんが、また、テナント物件の動きがここ最近出てきており、指扇駅周辺の空き店舗も少しずつ埋まってきています。好調な業種とそうでない業種の格差が顕著に出ているように感じます。

日頃からお世話になっている取引先様、オーナー様のご協力により、当社で募集させていただいている賃貸物件の契約が続いております。これからさらに本格的な引越しシーズンがやってくることもあり、空室が埋まらずにお困りの賃貸物件オーナー様がいらっしゃいましたらぜひ当社へお任せいただければと思います。

お勧め物件情報！

3ヶ月間賃料半額
仲介手数料半額！



キャンペーン中

アサヒハイツ

住所 西区指扇2794-1
交通 指扇駅徒歩7分
賃料 36000円
共益費 3000円
間取り 1K
敷金 0 礼金 0
クリーニング代 30000円
【設備】
オートロック・エアコン
電気コンロ・照明、他

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 貴紀



岡山佳代子

指扇駅ロータリー内



遠方の業者に専任で募集を依頼しているオーナー様も多いかと思いますが、そういった物件を当社でお客様に紹介する際、**空室確認やカギの手配等、時間がかかること**でお客様を待たせてしまい、忙しいお客様の中には「すぐ見られないのであれば、その物件はいいです」と他の物件に決めてしまうということもありました。

専任媒介ではなく、一般媒介であれば何社にも**直接募集を依頼**することができます。その中の1つとして、**地元の業者をぜひうまく活用**していただければと思います。ぜひお気軽にご相談ください。



2. 分譲マンションの管理!

さいたま市西区には駅に近い、お手頃価格の中古マンションが多くあります。エレベーターが有るか無いかで、価格は二倍近く違ってきますが、エレベーターが無くても1階から3階のマンションは人気があります。リフォームをしてもマイホームが数百万円で手に入れることが出来るからです。

コロナ禍の中で住まいを見直そうと動く人が増えて、1月から賃貸も売買も動きが非常に活発です。建築年数が古い物件でも「駅に近い・安い・買い物が便利」などの条件が合えば若い方でも住み替えられています。

中古マンションの購入相談も多くなりました。ほとんどの方は現金で購入希望です。マンションを所有するに当たり、知識として持っておく必要があることをお知らせします。

マンションの管理形態に「全部委託・一部委託・自主管理」があります。

西区のマンションで例にあげますと、全部委託マンションはガーテ大宮指扇・ライオンスマンションなど、一部委託は西遊馬団地、自主管理は大宮指扇住宅・大宮ハイツなどです。

「全部委託」・・・共用部分の修繕、メンテナンス、清掃業務、設備の交換などのマンション管理に関する一切の業務を「管理会社」

に委託する形態です。

全ての管理に関わる業務をプロである管理会社に委託するため管理組合側の負担が軽減されるため、住民はより安心することができますが、その分管理委託費がコスト面では負担となります。

「一部委託」・・・必要に応じて管理業務の一部だけを管理会社に委託し、それ以外の業務は管理会社を通さずに自分たちで直接個々の業者に依頼を行う形態です。直接個々の業者に依頼を行う分、全部委託よりも管理費用を抑えることができます。どの業務を業者に委託するか判断や直接依頼した各業者の業務を監督、調整することが必要になります。

委託を全く行わず、管理組合(住民)によって管理業務を行う「自主管理」という形態もあります。この場合、費用は最も抑えられますが、住民ですべての管理業務を行わなければならないため、専門知識だけでなく住民が積極的に参加する体制が必要になります。

修繕積立金の残高を常に確認し、長期修繕計画表を作成します。最近では大宮指扇住宅が修繕積立金を利用して、専有部分の給排水管の交換工事を行いました。過去に西遊馬団地も行っています。

マンションなどの建築物は、年数の経過とともに建物の老朽化が進行していきますので建物の安全性や美観、資産価値などを維持していくためにも、小まめにメンテナンスを行っていかねばなりません。そのため、10年～20年周期で大規模修繕を行う必要があります。

建築後40年を過ぎたマンションでは、テラスや窓のサッシに不具合が出ています。網戸と枠に隙間ができてきちんと閉まらない、サッシのコマがすり減って動きにくくなっているというトラブルが増えています。西遊馬団地では2年後に全世帯のサッシ交換工事を行うことが決まりました。

建物が多くなり、サッシの周りも不具合が多くなっています。長く住むために改善が必要です。



管理組合は、分譲マンションの区分所有者となった時点で、加入することとなります。しかし、マンションの住民全員が参加して管理方法を話し合うことは現実的ではありません。そのため、**管理組合のなかから代表者を選出し、理事会を組織**します。

理事会の役員は、立候補した方や推薦された方が担当することが一般的です。理事会の役員は、不動産管理のノウハウの有無に関わらず選出されます。そのため、基本的には不動産管理のプロである管理会社のサポートを受けながら、マンションの管理方法を決めます。

総会には「**定時総会**」と「**臨時総会**」の2種類があります。区分所有法によりマンションの管理組合においては少なくとも年1回の総会の開催が義務付けられていますが、**毎年必ず1回開催されるのが定時総会**です。

定時総会では管理組合の決算・活動報告、予算の審議や役員の選任等について決議されます。定時総会とは別に、文字通り「臨時」に開催されるのが臨時総会で、次の総会まで待てないような緊急性のある事項について決議します。

総会への参加方法としては出席する、委任状を提出する、議決権行使書により意思表示するという3通りあります。委任状や議決権行使書といった書面での参加の場合は、事前に配布された議案書の内容だけで意思表示しなければならないことになります。



四世代で豆まきしました
お兄ちゃんがオニです

所有者自身が住んでおられるケースがほとんどですが、中には**投資目的で購入し賃貸契約して入居者が別の方の場合も多い**です。アプローチではそのお部屋の賃貸管理を受けて入居者様にそのマンションの重要な規約を守って頂くようご説明しています。

数年前に大型台風や荒川の水位上昇による避難指示が出ました。何が起こるかわからない昨今ですから、**災害時の避難先を決めているマンションがほとんど**です。緊急時の避難先も前もって調べておく心安心です。

3. スマホって簡単で便利！

ガラ携の携帯電話が欲しくても、買えなくなる時代になってきました。**高齢者でもスマホを持つ時代が来た**のです。パソコンを常に使っている私でも、今まではスマホで電話を掛けるのは抵抗がありました。

スマホは便利だったので、メールやインターネットをするのに使って、一時期はガラ携とスマホの2台を持っていました。でも経済的に無駄ですので、今はスマホ1台を使ってその機能を活用しています。

スマホはバッグなどに入れて、変に画面にタッチして勝手に電話を掛けてしまわないか、インターネットに繋がっぱなしになってしまわないか不安でした。でも機能がどんどん改善されて使いやすくなってきましたので、**高齢者様も頭の体操のつもりでスマホにチャレンジしましょう！**

現金での買い物より、スマホを活用した買い物の方がお得だと知りました。ポイントを使ったり、クーポンを使ったり、割引をしたり、クレジットカードを使ったり、活用しなきゃ損じゃないでしょうか！



役立つと思ったのが、スーパーやドラッグストアなどの店舗を登録しておく、**お得な情報やクーポンが送られて来る**のです。チラシなどで割引して貰えるところもありますが、持っていないで買い物をした他のお客様が割り引いて貰っていると悔しくなります。

店舗を登録するのは結構大変です。個人情報を入力する画面がありますので、私も難しいので**店舗の人をお願いして店舗登録をして頂きました**。最近はやマダ電機で登録をお願いしました。お得なキャンペーンやクーポンなどが送られて来て、**お買い物をするときに少し安くなると嬉しい**です。クーポンは利用期間が決まっているのもありますので、お買い物する前に確認しています。

スーパーライフでは、**電子マネーを使って**買い物をしています。現金を持たずにカードで支払えるので、コロナ禍の中で**買い物時間を短縮**できます。銀行引落のカード決済は心配

なときがありますが、電子マネーは銀行は関係ないので安心です。

スーパーライフに行きましたら、レジに変化がありました。レジでラクカを差し出していつもは「ラクカ払いで」と言って決済して頂いていました。今回は「あちらの機械で支払って下さい」と言われ、もう1つのレジに進んで自分でラクカ決済をしました。次々と機械化が進んでいます。

スマホで便利なのはLINEです。メールよりずっと便利で画像・写真が送れます。個人的な使用はもちろん、アプローチでは仕事で活用し、お客様との連絡方法のほとんどがLINEになってきました。設定は自分では難しいので、家族にして貰いましょう。使いこなせるようになれば、家族間・お友達どうしのつながりも深くなります。

私は他に、スマホのカレンダーにスケジュールを入れたり、メモ帳に大事なことを書いて残したり、道が解らないときはNAVITIMEを使っています。ネット検索をするとき「OKグーグル???を出して」というと返事をしてくれてネット検索してくれます。本当に便利な時代になりました。

4. 嚥下障害(インゲショウガイ)！

70歳をすぎると、歯が弱くなり入れ歯の数が増える人が多いようです。

歳を取ると歯が弱くなるから、食事は柔らかいものの方が良いのかと思っていましたら、実は怖い病気が潜んでいる可能性があり、命を守るためにも食事は柔らかめのものが良いということを知りました。

嚥下障害(エンゲショウガイ)(のどの病気)病気や老化などにより、**飲食物をうまく飲み込めなくなったり、誤って気管に入った物を吐き出せなくなったりする障害。**

国立長寿医療研究センターの調査では、特別養護老人ホームの入所者の6割に嚥下障害の症状がある。食べ物が気管に入るのを防ぐため、嚥下食は、舌でつぶせる程度の柔らかさ、滑らかさ、適度なとろみ加減などが求められる。

嚥下障害は怖い…

急いで食事した時など、食べ物がのどに詰まったりむせたりした経験は誰でもあるはず。一時的なことなら心配いりませんが、食事のたびに飲み込みが悪いと感じるよう

になったら、嚥下障害の可能性もあります。

嚥下障害は高齢者に多い病気と思われがちですが、50歳前後から飲み込む力が少しずつ弱くなるため、**中高年の人ならだれでも起こりうる**そうです。

気管に食べ物が入った場合でも、若い時はむせる程度で済みます。ところが、中高年になると咳や痰によって吐き出す力も弱くなっているため、**窒息**と言う状態になりかねません。



私の父は持病を持っていたのですが、結果的に誤嚥性肺炎が原因で亡くなりました。高齢者の死亡原因で多くなっています。日頃から対策をしておくことが重要です。

また、誤嚥を起こすと食べ物などが肺に入り肺炎を引き起こすこともあります。**高齢者の場合、誤嚥性の肺炎を繰り返すと、生命にかかわることもあるのです。**

嚥下障害は気が付いたら早めに検査を受けたり、予防策を取ることが大切。

嚥下障害による弊害

- ・窒息死することがある
- ・食べる楽しみがなくなる
(飲み込みにくいため食欲がなくなる)
- ・栄養不良になる
(飲み込みやすいものばかり食べて栄養バランスが崩れ体調不良の原因となる)
- ・脱水症状を起こす(むせを防ぐため飲み物が減り知らないうちに脱水症状になっていることがある)
- ・肺炎(誤嚥によって細菌が入ると、重症の肺炎を引き起こす)

自己チェックしましょう

- ・食事中によくむせる
- ・以前はむせなかったのに、時々むせるようになった
- ・食事や食後によく咳が出る
- ・食べ物が喉につかえる感じがする
- ・食べ物をお茶やみそ汁などで飲み込むことが多い
- ・食後に声がかれたり、ガラガラ声になる
- ・むせやすい食べ物を避けている
- ・飲み込んだ後も口の中に食べ物が残っている

たくさん引っかかるようなら要注意

嚥下障害は加齢が原因と考えられていまし

たが、背景には様々な病気が隠れている可能性があることが分かってきました。

食べ物が喉に送られると、その信号が脳（大脳基底核）に伝わり、反射的に喉の筋肉を動かす指令が出され、飲み込むと言う動作を起こすことで成り立っています。

この時大脳基底核に何らかの異常があると信号の伝達がスムーズにいかず、喉の筋肉が円滑に活動しなかったり、飲み込む動作が遅れたりする現象が起こります。飲み込みが悪かったり、気管に入ってむせるなどの嚥下障害が起きます。脳卒中は嚥下障害の最大のリスクであることが指摘されています。

【トレーニング】

呼吸のトレーニング

・腹式呼吸によって深い呼吸を心がける。呼吸機能を高めることで、気管に入った場合でも排出しやすくなる。食事の前が効果的。

発音のトレーニング

・パタカウを繰り返し発音する。器官を鍛えることができる。

首や舌のトレーニング

・首をゆっくり前後左右に動かし、首筋をしっかり伸ばす。口はほほを膨らませたり、すぼませたりする。これを繰り返す。

・口内の衛生に気を付ける

口の中に食べかすなどがあると、口内細菌が繁殖し歯周病を発症したり、誤嚥によって細菌が入ると重症の肺炎を引き起こしやすくなる。

食後は毎回歯磨きをし、口の中をきれいにしておくことが大切。新型コロナウイルスも怖いですが、別の病気になっても医療が逼迫している状態だと、病院は入院も受け入れてくれません。日頃からできる対策をして、毎日元気に暮らしましょう！

5. 銀行が変わる！

毎日仕事で銀行に出向きますが、ある日の午後平日12時過ぎに武蔵野銀行に行くと、シャッターが降りていたので驚きました。12時半にシャッターが上がって通常業務をされましたが、11時半～12時半までの1時間窓口が一斉休憩に入るとのことでした。

埼玉りそな銀行の窓口は12時から13時までが休憩のようです。窓口を利用する人はお昼の時間を避けたほうが良さそうです。キ

ヤッシュコーナーは今までと変わらないので安心ですが、急にシャッターが降りているところに出くわすと驚きます。

武蔵野銀行のホームページに良い情報が載っていました。キャッシュコーナーのタッチパネルで新型コロナウイルスに感染しないかいつもヒヤヒヤしていますので、この対策は安心です。

ATM等タッチパネルへの「抗ウイルス・抗菌フィルム」の貼付について ～新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取り組み～

武蔵野銀行は、新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取り組みとして、2021年2月より、当行の全てのATM等のタッチパネルに「抗ウイルス・抗菌フィルム」（商品名『リケガード』）を貼付いたしますので、お知らせします。

今回貼付するフィルムは、タッチパネルに付着するウイルス数の減少や菌の増殖抑制の効果があり、SIAA（抗菌製品技術協議会）の認証を受けております。

対象となる機器

当行の全てのATM（コンビニATMを除く）
両替機、入金機 約500台



金融機関のシステムがどんどん変わっています。振込手数料・通帳の廃止・ATM・送金出金の限度額など、常に確認が必要！

6. 今月のリフォーム事情！

おかげさまで、アプローチではマンションのリフォーム工事を請け負う機会が年々増えております。

大がかりなリフォーム工事を行う際、リフォーム後の用途にもよりますが内装の仕上がりはとても重要です。その際に皆様悩むことが多いのが床の色です。壁やドア、キッチン

などの色とのバランスも考えないとチグハグな仕上がりになってしまいます。

インテリアのカラーコーディネートの基本の考え方は、床や天井など大きな面積を占める「ベースカラー」、家具やカーテンなどの「メインカラー」、クッションや小物などの「アクセントカラー」を決めてバランスよく配置するというものです。

このうちフローリングの色は「ベースカラー」にあたり、一般的に毎日見ても飽きのこないベーシックな色が好まれます。その性質上、色の選択肢自体は壁紙ほど幅広くありませんが、面積が広いだけに色の選び方一つで部屋の印象はガラッと変わります。フローリングに使われる主な色とその効果はおおよそ次のようなものです。

【白系】・・・白い床は空間を広く見せてくれる効果があります。どんな色とも相性が良いので、家具やドアなどの色にかかわらず使えるのがメリットです。一方で汚れやキズが目立つなどのデメリットがあります。

【グレー系】・・・少しくすんだグレー系は落ち着きのある空間を演出してくれます。大人っぽいデザインの家具と合わせやすく、書斎などの空間によく似合います。一方で、白っぽいホコリや水で濡れてしまった跡などが目立つのでこまめな掃除が必要です。

【ベージュ系】・・・木肌の色に近いベージュ系は明るさや暖かさがほしい時に好んで使われます。

白系と同じようにさまざまな色と組み合わせることができるので、どんなシチュエーションにも違和感なく取り入れることが出来ます。デメリットとしてはあまりにも無難な色なので個性がない、と感じる人もいるかも知れません。なので、お家の中全てをベージュのフローリングにするのではなく所々に遊び心を加えるのが良いでしょう。

【ブラウン系】・・・ベージュ系とダークブラウン系の中間に位置する色合いで、濃すぎず薄すぎない絶妙なバランスで家具などのインテリアを引き立ててくれます。

濃さによっては、ベージュ系とダークブラウン系のどちらかの特徴に近づきます。

【ダークブラウン系】・・・チョコレートのようなダークブラウン系は空間を引き締めてくれる効果があり、高級感や落ち着きを出すのにも向いています。

一方でグレー系のフローリングと同じように白いホコリが目立ったり、部屋が少し狭く感じるなどのデメリットがあります。

【木目】・・・自然の木を思わせる木目柄は心を落ち着かせる効果が期待できます。薄い色合いならパステル調が似合う優しい雰囲気、中ほどの色合いならブラウン系と同じくほかの色を上手く引き立ててくれ、濃い色合いならはっきりした色が似合う大人の空間になります。

これはあくまでも床色のタイプごとにどういった特徴があるかというものです。使用状況によってはクローリングよりもクッションフロアにした方が良い場合もあります。床材が変わっても柄は選べますので、迷っている場合はお気軽にご相談ください。

床材は模様・色・質もいろいろ金額も変わってきますので、詳細は担当者にご確認下さい！



アップローチにご来店されまると、たくさんのリフォーム工事の事例を写真でご覧頂けます。クロスや床材の見本も揃えていますので、お気軽にご相談下さいませ。事例の写真を見るとイメージが湧いてきて、カタログ見本を見て、ご自分の好みの色や材料を選んで工事ができます。