

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. お引越しの挨拶！
2. 社会・経済の変化！
3. 売地の遺跡調査！
4. 測量で問題発生！
5. 亡くなる前のお迎え現象！
6. 今月のリフォーム事情！

ウイズ・コロナで慎重に！

いよいよワクチン接種の話題が出てきました。効果があるのかどうか分かりませんが、この事態を乗り越えて前に進めるのであれば、いろいろな対策を講じましょう。元気に過ごして、楽しい日々を家族と共有しましょう。



たかし

1. お引越しの挨拶！

岡山 貴紀

3月になり、花粉症が辛い季節になりました。昨年花粉飛散量は少なかったのですが、ずいぶん楽でしたが、今年は昨年よりも多く飛ぶそうで、すでに症状が出て大変な思いをしている方も多いのではないのでしょうか。かという私もその一人です。

コロナで神経質になっている中、くしゃみが出てしまうのが今一番の困り事です。花粉症の気持ちは花粉症の人にしかわからないと言います。私はすごくわかる方の人間です。辛い時期をみんなで一緒に乗り越えましょう。



すっかり春ですね。ご近所のお庭はいつもお花が満開で、通行する人たちを楽しませて下さいます。

さて、昨年はコロナの影響でほとんど人が動かなかった3月からの引越しシーズンですが、今年は動きが活発です。引越し自体が初めてというお客様も当然いらっしゃいますが不動産に携わる仕事をしていたり、家主業、不動産管理業をしている人から見ると当たり前と思うことがお客様にはわからない、というのはよくあります。

そういったお客様が安心して引越しができるようにお手伝いをするのも、私たち不動産仲介業者の大きな役割です。色々な質問を受

けますが、答えが決まっているものはすぐに答えられます。しかし、正解がないようなこともあるので、そういった質問には一般論として答えることもあります。

よく聞かれる中でもお客様の状況次第で変わってくるものとして、「引越し時の近隣への挨拶」があります。これは正解があるというわけではないので、一般論としてデータを参考にさせていただけるといいと思います。

ひと昔前までは『向こう三軒両隣』といって、向かい側三軒と両隣の家に挨拶するのが常識だと考えられていましたが、マンションなどの集合住宅が多い現代では引越しをしても挨拶に行かない人も増えているようです。不動産検索サイト「ホームズ」でおなじみの株式会社LIFULL（ライフール）が行ったアンケートを元に、最近の傾向をご紹介します。

引越し後、近所の方に『挨拶をした』と回答した方は全体の64%。挨拶をしていない人が35%となっていて、3人に1人は挨拶していないことがわかった。

年代別で見ると、30代は挨拶をした人の割合が68.5%と高く、一方で挨拶をしなかった

お勧め物件情報！

資材置場！



西遊馬貸地

住所 西区西遊馬
交通 指扇駅1000m
賃料 60000円
面積 約80坪
保証金 1ヶ月
現況 更地

【備考】

市街化調整区域・資材置き場に最適・坪数追加相談可・保証会社加入！

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



割合は10代、50代が40%以上と高い結果が出ています。30代、40代は引越しの挨拶した割合が全体の平均を上回り、それ以外の年代では下回っていました。

挨拶をしなかった理由を詳しく見ていくとアンケートを取った364人の内、130人が挨拶をしなかった理由として一番多いのが『時間やタイミングがなかったから』というものです。挨拶をしなかった人の中の約32%を占めています。特に20～29歳までの人に多い回答でした。一人暮らしが多い年代でもあるので、平日の夜や週末しか挨拶に行けるタイミングがないことが理由となっていると考えられます。

引っ越しのご挨拶は早めにしておきましょう。近隣のトラブル回避や助け合いにつながります。住んでおられる人がわかると安心です。



次に多いのが『余計な人間関係を作りたくなかったから』というもの。全体の約23%がこのように回答しています。興味深いのが30～40代の人でもこう回答している人がいるということ。家庭をもつ世代であっても昔のように挨拶をする必要はないと考えている人もいるようです。

引越し後の挨拶を『今までしてこなかったから』と回答しているのが20%。何度か引越しを経験している方の場合、都度挨拶をする必要性はないと考えるのかもしれませんが。

また『自分もされたことがないから』と回答している方も同じくらいの割合でいます。特に20代の方に多い回答で、若い世代のなかには『引っ越しの挨拶をしないのが普通』と考える傾向が見られます。現代における人間関係の変化なののでしょうか。

一人暮らしの女性の場合、むやみに挨拶にいくと『女性が一人暮らしをしている』ということが周りに分かってしまうこととなります。女性専用のマンションやアパートでない限り、引越し後すぐの挨拶は控えた方が無難でしょう。

とはいえ、万が一のことを考えると近所の人を誰も知らないというのは怖いもの。できれば管理人さんがいる物件を選ぶなどして、安心して生活できる環境を選ぶようにしたい

ですね。

このデータはインターネットを使ったアンケートの為、必然的に若い世代の意見がだいぶ反映されているとは思いますが、1つの目安として参考にして頂ければと思います。

そうは言っても今の時代、災害や事故などどんなことで近所の方に助けを求めなければならぬ事態に見舞われるかわからないですし、近所の方もどんな人が越してきたのが知ることができれば安心するでしょう。

家族で引越してきた場合、新しいコミュニティで触れ合う機会が多くなるため、引越後の挨拶は必須と言えますし、万が一、騒音やゴミ出しなどで迷惑をかけてしまった場合でも挨拶しておけば大事にならず済むはずです。

子供が近所の大人から「あの家は挨拶にもきていない」という目で見られるのも避けたいところです。『後々、気まずい思いをしないため』と考えて、引越し後の挨拶は早めに行うようにしましょう。

2. 社会・経済の変化！

新型コロナウイルスによる「パンデミック（感染症の世界的大流行）」の状況は、2021年に入ってからも続いており、現時点では、コロナ収束の目途は立っていません。コロナとの闘いは長期化の様相を呈しています。関東の緊急事態宣言の解除見通しは見えません。コロナを抑え込むには、このまま継続して欲しいと願っている人が多いのではないのでしょうか？

2021年の大きなテーマは、「新型コロナウイルスはいつ頃収束に向かうのか」、「東京オリンピック・パラリンピックは開催できるのか」、「ウイズコロナ時代に社会・経済がどう変わっていくのか」の3点になると考えられます。

「人々が集まって飲食を楽しむ」、「スポーツ観戦・イベント参加・旅行に行く」、「大勢で集まって盛り上がる」、といったことは人間の要求として抑えにくいものです。他力を議論するのではなく、自力で乗り切る姿勢が必要です。

つい油断して羽目を外す＝感染ということになってしまうので、外出を控えることが最善のコロナ対策といえるでしょう。

2020年は久しぶりに東京都からの人口流出が起きました。5月は緊急事態宣言に伴う東京都への転入者の減少が主たる要因でしたが、7月以降は東京都からの転出者の増加が人口流出につながっていきました。かつての人口流出要因は、地価高騰による不動産価格の高騰でした。

今回の場合、テレワークの浸透により、都心部のオフィス需要が低下し、郊外でもよいのでテレワークに適した広い住居を求めるニーズが高まってきたことが特徴となっています。また、オンライン会議の定着、ハンコ文化の見直しといった働き方改革によって都心部のオフィスに出勤する頻度が少なくなっていることも、人口が密集している東京都からの転出を後押ししているのではないかと考えられます。

都心部に本社を構える企業では、本社機能の縮小、サテライトオフィスの展開、テレワークの推進といった戦略を取る企業が増えつつあり、東京都からの人口流出はこれからも続いていくとみられます。

今回の新型コロナウイルスによる感染拡大によって、これまで比較的好調に推移していた我が国の不動産市場も大きく変わっていくものと思われます。

正しいマスクの着け方

1手をきれいにしてから 2マスクの内側は触らないように

1 マスクを顔に当て、鼻・頬のカーブに合わせてワイヤーがある場合は折り曲げる

2 鼻からあごの下まで、マスクをしっかりと伸ばす

3 隙間がないように顔とマスクをぴったり付ける



フェイスガード

※厚生労働省の資料などをもとに作成

コロナ後に大きく変わろうとしているのがオフィス市場です。これまでオフィス市場と言えば、都心中心部の立派なビルに入居することが企業のステータスとみられていましたが、テレワークの普及によりオフィススペースを縮小したり、郊外に移転したりといった動きが出てきています。これからは「居住スペースの広さ」、「環境の良さ」といった項目を重視する流れに変わりつつあります。

2021年に入ってから、埼玉では賃貸物件の動きがとて激しくなっており、特に借主様が物件不足に頭を悩ませておられます。人気のある賃貸物件は空き予定のお部屋まで契約予定となり、お問合せ頂いたお客様に物

件情報をお知らせできないことも多いです。

ご来店されるお客様から、最近のネットでの物件探し状況をお聞きします。ネットに載っていてもすでに契約が決まっているケースが益々増えているようです。新着情報はやはり地域の不動産会社に確認するのが一番信頼出来るとのことです。物件情報が正確で物件の詳細も詳しいからです。

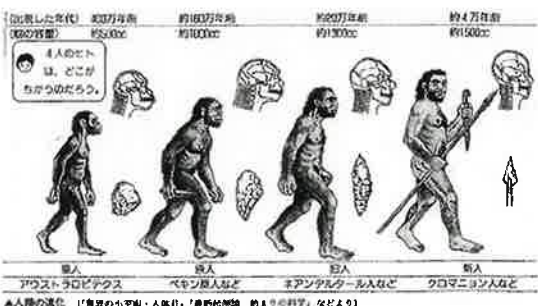
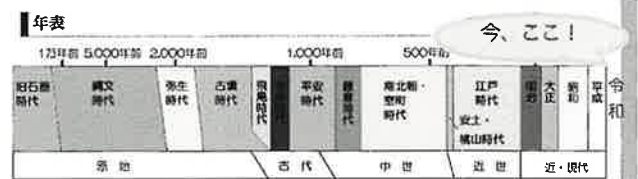
3. 売地の遺跡調査！

売買契約をした土地は「埋蔵文化財」の調査が必要な土地でした。さいたま市に埋蔵文化財が埋まっているかも知れない地域があることは知っていましたが、こんなに身近な場所まで地域指定されていたと知ったときは驚きました。

その土地の近隣の方にお聞きしましたら、その近くでもやはり発掘調査が行われて、新築住宅の建築が一時ストップしたそうです。いくつかの区画のうち、ほんの少しの土地が調査対象に該当していたのでしょ

土地の売買契約を行うと同時に、さいたま市教育委員会教育長宛に「埋蔵文化財発掘の届け出について」という書類に詳細事項を記載して郵送しました。「所在地・面積・土地所有者の住所氏名・遺跡の種類・遺跡の名称・遺跡の形状・遺跡の時代・工事の目的・工事の概要・施工責任者など」役所の担当者さんに確認しながら記入したのです。

遺跡の名称は「琵琶島貝塚」、縄文時代の古墳です。人間の祖先ってどんな生活をしていたのでしょ？ 小・中学校で習った記憶がありますが、遠い大昔のことで他人事だと感じていました。しかし現実にそこに縄文時



今も原始人の体型と変わらない人がおられるような・・・歳を取ると背骨が曲がるので要注意！

代の人が住んでいた可能性があるというのです。少し調べてみました。

縄文時代 -

【紀元前1万4000年頃 ~ 紀元前4世紀頃】

縄文人は石器を新石器と進化させ、石を磨いた磨製石器を使用。

竪穴式住居、高床式倉庫の建物を用いて集落の形成(ムラ)や縄文式土器、土偶、貝塚、漆製品、装身具、農耕具(木製、石製)を作るようになった。

食料調達には弓矢を用いた狩猟(イノシシ・シカ)や漁(タイ、ボラ、マグロ、サケ、イルカ、クジラ)、採取(クルミ、クリ、ドングリ)、採集(アサリ、ハマグリ)、焼畑農耕でソバ、ムギ、アズキ、エゴマなどを栽培して果実酒も製造していた。

旧石器・縄文・弥生時代



埋蔵文化財とは、土地に埋蔵されている文化財（主に遺跡といわれている場所）のことです。埋蔵文化財の存在が知られている土地（周知の埋蔵文化財包蔵地）は**全国で約46万カ所**あり、毎年9千件程度の発掘調査が行われています。

文化財保護法では、周知の埋蔵文化財包蔵地において土木工事などの開発事業を行う場合には、都道府県・政令指定都市等の教育委員会に事前の届出等（文化財保護法93・94条）を、また新たに遺跡を発見した場合にも届出等を行うよう求めています（同法96・97条）。**出土した遺物（出土品）は所有者が明らかな場合を除き、発見者が所管の警察署長へ提出することになっています**（同法100条）。

特に、すでに埋蔵文化財が出土している地域の隣地などの場合は、こういった手続きが行われることがあります。この手続きによって、建築工事の着工時期が遅れる場合もあるということですが、実際工事がストップして発掘に時間が掛かっている土地もあると聞きます。「**縄文時代の土器が出てきたら見てみたい・・・**」と思う一方、仕事柄「**調査で何も出てきませんように**」と願っています。

4. 測量で問題発生！

お客様から「**売地のお問合せ**」を頂きました。すでにインターネットで他の不動産会社の方にお聞きして、現地も見てこられたそうですが、担当者さんの説明があやふやなので心配されていたとの事です。

市街化調整区域ですが、再建築可能で敷地内に水道管も入っています。静かな環境で周辺にも住宅がたくさんあります。広めの土地を探している方にとっては良い土地だと思われました。

アプローチから**不動産会社の担当に電話して、道路幅など詳細を確認**したのですが「分かりません」と言われます。売主様で土地測量もされないとの事なので、担当者さんの知識不足かと思い、**直接役所に出向いて調査**しました。



土地を購入する時の注意
ポイントはある、境界がハッキリしている事、近所とのトラブルが無い事、道路幅員が4m以上ある事などです。

まず現地に出かけて**隣地との境界確認**をしました。境界杭が無いところもあります。道路との境も不明です。近隣の方がおられたので、**以前住んでおられた方のお話を聞き**ました。売却するにあたり問題はなさそうです。

役所で以前建物が建てられたときの**建築確認番号**を調べました。しかし**昭和25年以前に建築されたものは記録が残されていない**との事です。閉鎖謄本は昭和45年8月25日以降の物を保管しているようです。

三方道路の一方は位置指定道路でした。奥にたくさん住宅が並んでいるので位置指定道路の手続きをされています。**残りの二方は公道**です。道路図のコピーを頂いたときに「**二方の道路の幅員は確定していません**」と言われました。公道なのに幅員不明？あまり聞いたことがありませんでした。**土地の所有者が立ち会いをして承諾印を押さなければ、幅員が確定しない**のです。

浄化槽の地域でしたが、本下水の管がどこ

まで来ているのか調べました。するとすぐ近くまで下水管が来ていたのです。「この道路にはいつ下水管が入りますか？」と聞きますと、「**道路幅員が確定しないと下水工事はできません**」と言われるのです。

「土地を買った人に測量をお願いします」と不動産会社の担当者が言われましたが、建築基準法では、「**建物の敷地は幅4m以上の道路に接しないとイケない**」というルールが定められています。しかし、建築基準法の適用前に建てた家の場合、敷地が接している道路が幅4m未満というケースも日本各地にかなり多いです。

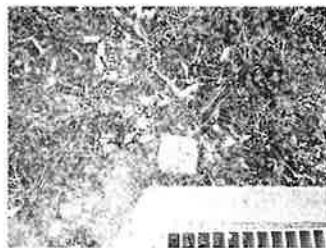
そこで特例として、**建築基準法の第42条第2項では、「それを道路とみなす」という救済措置が設けられています**。そういう幅4m未満の道路のことを、条文名を取って「**2項道路**」と言ったり「**みなし道路**」と言ったりします。

この土地を登記簿売買しますと、後で測量して道路部分の負担が出て、購入した人が大損することになります。**土地の売買は実質有効面積に対して坪単価で計算して売買されるのが通例です**。

法務局に地積測量図がある場合、引き渡し前に測量をして地積に増減があったとしても売買価格を変更しないという契約を締結する場合があります。大幅に測量面積が変わらないこともありますが、**残地となって登記されている土地は注意が必要です**。

この土地の調査をして、お客様に「この土地は問題が多いので購入しないほうが良いでしょう」とアドバイスしました。自分が住んでいる時から、**近隣とは仲良くお付き合いをしておかないと、いざという時に印鑑を押して頂けなくなります**。境界がハッキリしない時は、両者の了解のうえで決めるときもあると聞きます。

再測量をすると、以前の境界より少しずれることがあります。地震など自然現象もあるようです。測量士さんや機械によっても違うそうです。



5. 亡くなる前の「お迎え現象」！

家族や知り合いが亡くなる前、誰もいないのに誰かと会話をしている様子を見せたり、「故人が会いに来た」と語ったりする場面に遭遇した経験はないでしょうか。

これは「**お迎え現象**」と呼ばれ、送られる人にも送る人にも意義のあることだと言われています。

A子さんは96歳の母親を看取りました。歌が大好きでよく歌っていたが、少しずつ体力が落ち、あまり喋らなくなりました。ところが、**亡くなる3週間ほど前から部屋に誰もいないのに手ぶりを交えて言葉にならない声を発するようになったのです**。

A子さんが部屋に入ると動きはぱたりと止まる。「誰とお話ししていたの？」と尋ねても答えてはくれませんでした。A子さんは「父の遺影を見て会話しているようでした。父が**お迎えに来たのかも知れません**」と振り返られました。

A子さんはその父親を亡くした際も、お迎え現象を経験しました。**亡くなる3週間ほど前、父は1歳で亡くなった長男が自宅に来ていたとはっきりした口調でつぶやいていました**。亡くなった人が来るわけないと思いましたが、没後、知り合いの住職から「お迎えが来ていたんだね」と教わったのです。「父も母も家族とともにあの世に逝ったと考えると気持ちも楽になる」と話されます。



すべての人に共通している事。天国への入り口まで行って死んで、戻ってきた人の話を聞いたことあります。

お迎え現象はどのくらいの人に起きているのでしょうか。

島根大諸岡准教授自宅で、家族を看取った経験がある遺族を対象に実施しました。

「**お迎え**」体験に関する調査では、回答した**4割の人が「あった」と答えました**。

「入院中の患者さんにもお迎え現象は起きていると思う」話すと変だと思われると言う意識が働くのか、入院患者からそういう話を聞くことはあまりないそうです。

末期がんや認知症を患って全身状態が悪くなると、しばしば「せん妄」と呼ばれる意識障害を起こします。せん妄は恐怖におびえて苦痛を伴い話す内容も混乱しています。

お迎え現象が果たす役割について、
「多くの人は死に対して不安を持っています
が、自分の大切な人やペットなどがお迎えに
来ることによって恐怖心が和らぐのではない
か。送る人にとっても一人で旅立たせたの
ではないと考えることができ、気持ちが救
われる部分があるのではないか」と言われ
ます。

6. 今月のリフォーム事情！

近頃は、家族の一員として犬と一緒に暮
らす方が増えています。しかしその背景で、
床の素材が原因で腰を悪くしている犬が
増えてきているようです。特に、日本の家
屋で頻繁に使われているフローリングはす
べりやすい素材のため、犬が足腰を悪く
する大きな原因となっています。そこで、
今回は犬がすべりにくい床材をご紹介します。

犬にやさしい床材の条件としては、第一に
すべりにくいことがあげられます。しかし、
必要とする条件はこれだけではありません。
犬にやさしい床材の条件として重要なポ
イントの1つ目は、メンテナンスが簡単
なこと。



ペットは家族です。
自宅での生活が長くな
った今、ペットとの生
活に癒やされます。

掃除が楽でお勧めしたいものが、タイルカ
ーペットです。カーペットは表面がポリプロ
ピレンやナイロンの起毛で覆われているため
衝撃を吸収してペットが上手にグリップする
ことができますし、耐久性の高い素材なので
長期間安心して使うことができます。さらに
タイルカーペットの一番の魅力は、汚れた箇
所だけを洗うことができるという点です。

一般的なカーペットとは異なり、一定の長
さでカットされた四角形のカーペットを組み
合わせているので、一部分だけを剥がし、汚
れている部分だけを洗うことができます。

2つ目は衝撃が吸収されるもの。それはク
ッションフロアです。クッションフロアは、
その名の通りクッションのように柔らかく、
床に座ってもすぐにおしりや腰が痛くなる
ということはありません。衝撃を吸収する能力
は非常に高く、また足も踏ん張りやすいの
ですべりにくい床材としても優秀です。

3つ目は耐久性が高いものです。その代表
がフロアタイル。犬の腰痛や関節症などは日
本で多いという特徴があり、その原因の1つ
としてフローリングが挙げられます。逆に欧
米は犬をたくさん飼っているにも関わらず、
腰痛や関節症にかかる犬が少ないという特徴
があります。

それは、欧米の床の素材がフローリングで
はなく、タイルで作られていることが多いか
らだといわれています。タイルは粘土などを
使った素材で、とても固いですが、表面はザ
ラザラとしていて、犬の足がしっかりとグ
リップするのですべりにくくなっています。ま
た、耐久性が非常に高いため、犬が走り回
っても傷みは少ないです。

人間が感じる環境の良さと犬が感じる良
さは当然違いがありますので、これらを参考
に家族の一員であるペットの為のリフォー
ムを検討してみたいかがでしょうか。



フローリングの上にタイルカーペットを敷く人もお
られますが、全体的なリフォームを希望される方はぜひ
アプローチにご相談下さい。タイルカーペット・ク
ッションフロア・フロアタイプの見本があります。



小さく生まれた二人ですが、今は元氣
さで一緒に遊ぶのが大変なくらい。
今年はピカピカの一年生！
子供の成長は本当に早いです。