

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 心理的瑕疵物件！
2. 賃貸物件の内見方法！
3. 遺跡調査の結果！
4. 感情老化のケア！
5. 災害時の簡易トイレ！
6. 今月のリフォーム事情！

ワクチン摂取が待ち遠しい！

ワクチン摂取すれば、本当にコロナから開放されるのかどうか、簡単には信じられないのですが、世界を見ればコロナが収まってきた国も見受けられます。この不安が少しでも少なくなりますように！
国の指導に従いましょう！



たかし

1. 心理的瑕疵物件！

岡山 貴紀

4月になりました。コロナによる影響は続きますが、それでも春は今までと変わらず出会いと別れの季節であり、色々な人にとって節目となります。私事ではありますが、我が家の息子二人はともに大学、高校へ向けた受験生となり、双子の姉妹は小学生になりました。

ちょうどこのタイミングで引越しをすることになり、お客さんの立場として内見、契約や入居を経験したことで新しい目線での発見がいくつもありました。まだまだ新しい生活環境に慣れませんが、気持ちを新たに仕事に取り組んでいきたいと思っています。

滝沼川第二遊水池の桜は今年もみごとに咲きました。今年のお花見は、人が少ない時間にお散歩花見です。



さて、近年では高齢化が進み一人暮らしの高齢者が増加したことによって、孤独死という用語がテレビなどでも多く取り上げられるようになってきました。つい先日受けた空き部屋の相談でも、一人暮らしの方が室内で亡くなられたということでした。

さいたま市西区は多くの独身高齢者がいますし、ここ数年で同じような話は時々耳に入ってきています。賃貸物件で人が亡くなった

場合、よく「事故物件」という言い方をされることが多いと思いますが、新しい借主にとってのいわゆる「心理的瑕疵（しんりてきかし）」というのは扱いが少々ややこしいところがあります。

心理的瑕疵とは、不動産物件の取引に当たって、借主・買主に心理的な抵抗が生じる恐れのあることからいいます。心理的瑕疵とされているのは、自殺・他殺・事故死・孤独死などがあったこと、近くに墓地や嫌悪・迷惑施設が立地していること、近隣に指定暴力団構成員等が居住していることなどが挙げられます。

「心理的瑕疵」が、なぜややこしい問題なのか？ それは、対義語である「物理的瑕疵」と違い、「人によって、瑕疵に対する感じ方が違う」からです。物理的瑕疵の典型である「雨漏り」がする家は、どんな人でも嫌に決まっているし、その事実を知りながら隠して売れば、あとで契約不適合責任に問われるでしょう。

ところが、心理的瑕疵はそうとは限りません。たとえば「近くに暴力団事務所がある」といったケースでは「それは御免こうむりた

お勧め物件情報！

人気の1F！



西遊馬団地1号棟 1F
住所 西区西遊馬1813-1
交通 指扇駅 徒歩6分
賃料 65000円
共益費 4000円
敷金 1ヶ月
間取り 3DK
【設備】TVドアホン・システムキッチン・温水洗浄便座・下駄箱・火災保険加入・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

岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



指扇駅ロータリー内



い」という人もいれば「頻繁に警察が見回りしてくれるから、かえって安全だ」と歓迎する人だっています。ここまではOK、ここからはNGという「線引き」「ルール」が存在せず、あくまで実務者の感覚に頼らざるを得ないのが「心理的瑕疵」物件の取引です。

心理的瑕疵の中でも、先ほど例に挙げた「事故物件」についても同様です。「自殺」や「殺人事件」のあった家などはさすがに取引を躊躇する人がほとんどだと思いますが、厳密には事故物件ではない「自然死（孤独死）」となるとやっかいです。人が死ぬのは当たり前です。まして独居高齢者が増え続ける中で、孤独死のリスクは年々高まっています。

発見が遅れ周囲に腐敗臭が漂い、警察沙汰になるようならともかく、発見が早く事件にもならず、後処理も粛々と行なわれた部屋であれば、ことさら気にする人も少なくなってくるでしょう。きちんとリフォームをして心理的に気になる部分を減らしてあげることで新しい入居者をつけることも不可能ではありません。

ちなみに、当社の管理物件で過去に事故物件扱いとなった部屋がいくつかありますが、その後の対応をきちんと行い、今では何の問題もなく使用されています。きちんと説明をして納得していただける入居者を見つけ、その後、入退去が繰り返されていくことで心理的瑕疵は無くなっていくものです。もし室内で人が亡くなった場合、最初の客付けの仕方が一番大切なのだと思います。

さて、緊急事態宣言は解除されましたが、まだまだ油断は禁物です。感染対策と上手に付き合いながら、みんなで春を満喫しましょう。

お一人で暮らしている方は、少しでも調子が悪いと思ったら身内・友人・近所の方・不動産会社に相談ください。早めの対応をすれば、ご自身の身を守り人に迷惑を掛けないことに繋がります。



孤独死があった場合の工事代など（参考）
 平均損害額 39万1541円
 最大損害額 415万8000円 中には建物解体も。

2. 賃貸物件の内見方法！

コロナウイルスの収束が見込めないまま、感染が再拡大しつつあります。すべての人が不安の中で生活していますが、住まいの役割は生きていく上で益々重要な基礎となっています。

管理会社によっては「スマホでお部屋の内覧。お店や内覧に行く日程を調整したり、移動時間や交通費の心配も不要です。お仕事やプライベートのスケジュールに合わせてお部屋の内覧が可能です。」と、WEB接客・内覧サービスをされています。

スタッフがお客様の現地でテレビ電話をしながらご案内。まるで現地に出向いているように、スタッフと相談しながらお部屋を内覧できるようです。忙しい方にとっては便利な機能ですが、在宅時間が多くなった今では、設備の細かいところやお部屋の雰囲気、そのアパート全体の管理や住民の事も詳しく知りたいはずです。

また近隣の便利情報も実際に足を運んで確認したいところです。スーパー・コンビニ・金融機関・教育機関など、日常生活には欠かせない部分なので周辺環境を知ることも住まいを探すことと同じく重要です。

アプローチでは、ネットで物件探しをされて「内見しなくても構いませんので、この物件を契約します。」と言われる方のお申し出には「必ずお部屋を見てください。それからお申込みをお願いします。」とお返事しています。

今回は物件を内見する時のポイントをご説明いたします。

内見の目的は、自分の目で物件の状態を確かめることにあります。賃貸物件の多くは、インターネットなどに写真やデータが掲載されているため、事前にある程度の雰囲気を知ることが可能です。

しかし、実際に室内を見てみると、「イメージと少し違っていた」と感じられてしまうこともあります。そのため、事前情報だけでは把握しきれない状態をチェックする目的で内見が行われるのです。

ネットなどで気になる物件を見つけたら、内見の予約を済ませるのが一般的です。内見自体は事前予約なしでもできるものの、

当日いきなりでは鍵を借りられず日を改めなければならない場合もあるので注意しておきましょう。

予約をするときには、内見を行う日取りや待ち合わせ場所なども決めます。基本的にはご来店頂いてから、車などで担当者と一緒に物件へ向かうケースが多いです。

しかし、「現在の住まいから物件までの距離が近い」「不動産会社までアクセスしにくい」といった場合には、物件の最寄り駅や現地での集合となることもあります。

現地へ到着してからは、担当者と一緒に室内へ入り、部屋の状態を細かく確かめていきます。そのうえで、特に問題がなく、その物件を気に入れば入居の申し込みへと手続きを進めます。内見の時にあって便利な持ち物は「カメラ（スマートフォン）、メジャー、家具の寸法メモ、筆記用具」です。

カメラについては、スマートフォンがある場合はそちらで代用しましょう。静止画だけでなく動画も撮影できるうえ、方位磁石やメモ帳の役割もあって便利です。メジャーや家具の寸法メモは、家具・家電の設置場所を決めるために使用します。「高さ」「幅」「奥行き」を測りながら、イメージどおりの配置が可能かどうかを確かめましょう。

特に冷蔵庫や洗濯機などの家電は、物件によってすでに持っている製品ではサイズが合わないこともあります。また、新しく購入する際にも大きさを決める重要なポイントとなるため、細かく寸法をチェックすることが大切です。



賃貸物件を内見する前に、お持ちの家具の寸法を測っておくと配置が決めやすいです。

ときどき夕方、暗くなり始めてから内見希望の方が来られますが、空室のお部屋の殆どは電気が来ていないため、暗くて設備がよく確認出来ない場合があります。また日当たりなどもわからないため、明るい時間の内見を推奨しています。

内見した物件が気に入ったときには、その日のうちに入居の申し込みを済ませることもできます。申し込みをする場合には、入居申込書に「住所・氏名」「勤務先」「年収」といった必要事項を記入して、入居審査の準備を進めます。

入居申し込みを済ませたら、必要書類を用意して「入居審査」を受けます。およそ2～3日で審査結果が出され、無事に通過すれば「重要事項説明」「賃貸借契約」へと進みます。

3. 遺跡調査の結果！

先月の「やまとくん便り」で「売地の遺跡調査」という内容の記事の続編です。さいたま市教育委員会の文化財保護課が現地で土地の発掘調査を行いました。ショベルカーが掘り始めて間もなく担当者が掘った穴の中に入っていきます。そして小さな石のかげらのようなものを何個か地上に出しました。



縄文式土器がゾクゾクと出てきました。今と違って環境が良かったのでしょうか！

またショベルカーで掘って担当者が石を出し、その作業が1時間続きました。その石が何なのか説明をうけました。それは石ではなく「縄文式土器」だと言われ、縄のような模様があるのを説明して頂きました。そして「この土地はどこを掘っても縄文式土器が出てきます」と言われました。

日本の歴史的にはとても価値のあるもののようですが、不動産業者としては迷惑な話です。「これからどうなるのですか？家は建てられますか？」とお聞きしました。この事実を持ち帰って教育委員会で検討し、一週間で結論を出すと言われました。

その結果、「工事にあたって教育委員会の職員が立ち会う」という内容の通知でしたので、指導に従った建物であれば建築できそう

です。現地でお聞きした時、埋蔵物を保存するような措置を取るように、基礎杭なども出来るだけ少なくするようなお話でした。

もともと畑だった所に建物を立てて、今回建物を解体したのですが、**地面から約60センチ下に古い地層**がありました。何度も家を建てては古くなって壊して、またその上に家を建てていたような地層になっていました。その中から壊れた土器がたくさん出てきたのです。6000年前の人たちの生活はどんなだったのでしょうか？

そんな思いを巡らしながら、こんどはどんな家が建つのでしょうか？ と地球の歴史を考えていました。以下、調べた詳細です。

埋蔵文化財とは

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。

埋蔵文化財と文化財保護法

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）。

土木工事等の開発事業の届出等があった場合、都道府県・政令指定都市等の教育委員会はその取り扱い方法を決めます。そして協議の結果、やむをえず遺跡を**現状のまま保存できない場合には事前に発掘調査を行って遺跡の記録を残します**（記録保存）。

その経費については開発事業者に協力を求めています（事業者負担）。ただし、個人が営利目的ではなく行う住宅建設等、事業者に調査経費の負担を求めることが適当でないと考えられる場合には、国庫補助等、公費により実施される制度があります。

出土品については所管の警察署長に提出する必要があります。これが文化財らしいと認められる場合、都道府県・政令指定都市及び中核市の教育委員会が文化財であるかどうかの鑑

査を行います。文化財であると認められたもので所有者が判明しないものは、原則として都道府県に帰属されます。

埋蔵文化財は貴重な国民の共有財産です。大切に保存するとともに、できるだけ公開するなど活用に努める必要があります。現在埋蔵文化財の発掘調査成果を公開する事業が、全国各地で行われています。文化庁では平成7年度から毎年、全国で話題を集めた発掘調査成果を広く集めて展示し、**全国を巡回する「発掘された日本列島一新発見考古速報展」展を開催**しています。

埋蔵文化財を守るために

近年、社会の変化を受けて埋蔵文化財への期待が高まる一方、開発や宅地化の進行を受け、全国で年間9千件程度の発掘調査が行われています。

文化庁では、平成6年に「埋蔵文化財発掘調査体制等の整備充実に関する調査研究委員会」を設置し、埋蔵文化財に関する諸問題を検討しその結果を報告してきました。これらの成果をもとに、各地方公共団体において、埋蔵文化財を保存・活用していく取り組みを行っています。

4. 感情老化のケア！

体の衰えより早く来る「感情老化」

いつもイライラ、一度落ち込むと長い、やる気が起きづらい。・・・それはもしかしたら「感情の老化」が始まっているかもしれません。**実感しやすい体力や知力よりも感情の老化は早く始まります**。長く働き続けるためにも「感情の老化」のケアが必要なのです。

体の老化より、感情老化の方が早く来ます。イライラしたりストレスを溜めていると、行動が減って体も動かさなくなります。明るく楽しい毎日を過ごす事が、あなたの老化を防ぐのです。



ストレスの多い職場、仕事量も増す一方、なんとかこの先長く働くためには、どうすればいいのかわからない不安を抱く人も多いかもしれません。実は**平穩にリスクを避けたいと言った考えで凝り固まってしまうことこそ、全身老化の引き金になる感情老化の兆候**と指摘するのは心と体のクリニックの院長和

田秀樹氏です。

感情老化とは脳の中の前頭葉と言う感情や意欲、創造性などを司る部分が老化することを言います。長年高齢者医療の現場で膨大な量の脳のCTやMRI検査画像を観察してきた結果「加齢によって脳は萎縮するが均等に萎縮するわけではなく、前頭葉が最も早く萎縮することが分かってきた」と言われます。**前頭葉の萎縮は、早い場合は40代から萎縮するそうです。**

前頭葉が萎縮すると、怒りが収まらない、意欲がわからない、柔軟性がなくなると言った「感情老化」の症状が多くなります。感情老化が始まる40代を、和田氏は「思秋期」と呼び、子供から大人への移行期間である思春期に対して、大人から老人への準備期間に当たるのが「思秋期」だと言われます。

歳を取ると怒りっぽくなる人がいますが、これは老化スピードが早くなるかも知れない警告？精神的なチャレンジをして、感情の若さを保ちましょう！



老化を自覚した時点で抗う決意を持つことが老化に歯止めをかけるカギとなります。**感情老化は人から意欲を奪い、気持ちを切り替えにくい状態にします。**しかも、そのままの状態であってと老化は進行します。身なりにかまわなくなると、外見も老け込んでしまったり、なにかにつけ億劫になって体を動かさなくなったり、**全身の老化の引き金になります。**

ご近所の散歩友達がいると、心も体も健康維持できます。お天気の良い日は、マスクを付けて、ご近所を歩いてみましょう。



感情老化に抗う行動をとることで、50～60代になったとき、生き生きと働き続けるのか、老け込んで元気がなくなるのかと言う大きな差がついてしまいます。

若々しさや元気をキープするのに不可欠なのが、「ドキドキすること、想定外の場面に

遭遇すること、新しいことにチャレンジして脳の前頭前野に刺激を送ることが感情老化を抑えるのに有効なのだそうです。

感情の若さを保つ5つの処方箋として

- ・自分が楽しいを優先して考える
- ・最初から答えを求めすぎない
失敗しない範囲のことばかり考えると感情化は進む
- ・初めての食材や旅行にトライする
行ったことのない店に食事に行く、使ったことのない食材を使ってみる、普段の行動を少し変えてみる
- ・投資など挑戦。リスクを少し負ってみる。
- ・恋愛こそ感情の若さを保つ特効薬
恋愛すると女性ホルモンが増え前頭前野も活性化。アイドルに夢中になるなど疑似恋愛も可。

毎日の行動予定を作るって大事です。母は毎朝の散歩・書道6枚、デイサービスで覚えた体操・脳トレカルタをしています。

5. 災害時の簡易トイレ！

簡易トイレの作り方

同じサイズのダンボールの一つにビニール袋をかぶせ、重ねて中央部を切り抜きます。中に一枚目のポリ袋を敷き、上から二枚目のポリ袋をかぶせて、中に短冊上に切った新聞紙を入れて完成です。

全体にポリ袋またはコンビニ袋をかぶせ、切った新聞紙を入れましょう。

使用後は上にかぶせた二枚目のポリ袋のみ外して普通ゴミとして処理します(災害時に排泄物は普通ゴミとして処理が可能)。青色や黒色などのもの、コンビニ袋など不透明のものを用意しておいたほうが良いでしょう。

また、洗濯や食器の洗浄、掃除などにも使用可能な重曹は消臭効果、除菌効果もあるので、使用後ふりかけておくと処理の時に気持ち楽になります。



災害時は水が出なくなる事が多いですが、普段からダンボール箱やビニール袋など用意しましょう。

6. 今月のリフォーム事情！

引越しシーズンでは入居者の退去に伴う敷金精算が多くなりますが、賃貸物件でよく使用される床材、クッションフロアの汚れなどが時々見受けられます。クッションフロアは正しく手入れすれば長持ちしますし、見た目もきれいに保つことができます。今回はクッションフロアの手入れ方法についてご紹介します。

まず、日常的な手入れとしては、ホコリやチリを掃除機で取り除き、固く絞った雑巾で水拭きするだけでOKです。また、ダニ対策としては1日1回の雑巾がけが効果的です。



いつも手軽に使える
モップクリーナーで
簡単お掃除を！
丁寧にすればダニ
対策も兼ねて雑巾
がけでスッキリ！

次に、汚れが目立ってきた時です。表面の凹凸(エンボス)に汚れがつまって黒ずんできたり、汚れがひどい場合には、水で薄めた中性洗剤で拭き取ってから固く絞った雑巾で水拭きします。目地の間にたまった汚れが取れにくい場合はスポンジやブラシなどで汚れを浮かせます。このとき、円を描くようにブラシを動かすと効果的です。

洗剤が残ったままだと汚れが付着しやすく滑りやすくなります。変色の原因となることもあるので注意しましょう。また、色ムラ等の原因となりますので、中性洗剤以外のご使用にならないでください。

ワックスをかけたい場合ですが、クッションフロアにフローリングの床のようにワックスをかけても問題ありません。ワックスを塗ることで表面に皮膜ができ、床をキズや汚れから保護してくれるので、クッションフロアを長持ちさせるのに有効です。ワックスを塗る前には必ず掃除機や雑巾などで汚れをキレイに取り除きましょう。

床が完全に乾いた状態であることを確認して、ワックスを塗布します。このとき薬剤を床に直接塗ることは厳禁です(床がまだらになってしまう場合があります)。少量を布に含ませて薄くのばしていきましょう。

また、よく起こる汚れ(正確には汚れではありません)として、家具の滑り止めのキャ

ップやキャスター、マットなどのゴムなどをクッションフロアの上に置くことにより、床が黒く変色してしまう場合があります(ゴム汚染)。これはクッションフロアの材質である塩化ビニルが、ゴムに含まれる成分に反応するためです。

ゴム汚染が起こってしまうと、除去することは不可能。張替えするしかありません。ゴム汚染を防ぐにはゴム製のものを使用しないか、布や木などを間に敷いてゴムが直接床に触れないようにしましょう。

きちんと手入れさえしていれば、クッションフロアはきれいなまま気持ちよく使うことができます。日常的な手入れをすることは法律上でも借主の義務となっており、これらを怠ることによって張替えが必要になってしまった場合には、借主負担ということにもなってしまいます。

正しい手入れ方法を知って、なるべくきれいに使っていただけると貸主様も喜ばれますし、敷金精算で借主負担にもなりません。普段から心がけていただければと思います。

掃除機だけでは、汚れが積み重なって気づいた時は汚れが落とせにくくなっています。時には床に目を落として清潔になるお掃除をしましょう！



無事に二人揃って保育園を卒園しました。もうすぐピカピカの1年生です。そして夏には従姉妹が生まれます。どっちなかな？ 楽しみです。