

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 埼玉県の人口増加！
 2. 今どきの営業・広告！
 3. コロナワクチン接種！
 4. マイホーム購入第一歩！
 5. 今月のリフォーム事情！
- お読み頂きありがとうございます

コロナワクチン接種始まる！

ようやくコロナワクチンのクーポン券配布が広まってきました。さいたま市西区ではかかりつけ医による接種予約ができるようになってきました。命を守るためできるだけ早く接種しましょう。明るい日常を取り戻すために！



たかし

1. 埼玉県の人口増加！

岡山 貴紀

6月です。雨の多い季節になり、洗濯物が乾かずに悩んでいる方も多いのではないのでしょうか。

我が家では、双子の娘が小学生になったことで、洗濯物の量が驚くほど減りました。この春まで通っていた保育園は常に裸足で、泥んこの中で転げまわって遊ぶようなところだったので、毎日何回も着替えては泥だらけの服を二人分持って帰ってきていました。小学生になり、朝着た服を夕方まで着てくれるだけで、こんなにも洗濯物が減るのか、と嬉しくもあり寂しい今日この頃です。

しかし、そうはいつても洗濯物は家族6人分。梅雨時期の服が乾かない問題は非常に困りものです。洗濯物に対応した大き目の除湿器が毎日フル稼働して頑張っています。

さて、新型ウィルスの発見から1年半が経ちましたが、その間の不動産市場は他の業種同様、コロナに振り回されることとなりました。賃貸市場では繁忙期と言われる引越しシーズンを2回迎え、今までとは全く違った状況の中での対応を余儀なくされました。そこで、この2回の繁忙期がそれぞれどういう状況だったのかを、当社の取引状況も踏まえてお話ししたいと思います。

公益財団法人東日本不動産流通機構の「首都圏賃貸住用物件の取引動向」によると、成約件数は2020年と2021年をと比較して、マンションは499件の減少、アパートは805件減少と、全体として成約件数は減少しています。

その中で、マンションは「東京23区」、アパートは「埼玉県」が増加。また、別の調査結果で引っ越し理由を2020年と比較したところ、「更新のタイミング」がやや増え、「就職」「一人暮らしスタート」の減少が見られました。このことから、コロナウィルスの影響により、東京都への就職や入学など若い方のお引越しが減っていることが考えられます。

1R・オートロックあり
エアコン・照明器具
ミニキッチン・自転車
置場・指扇駅徒歩7分



賃料

3.6~3.7万円

この2年を当社の取引状況で比較すると、2020年は人の動きがパッタリと無くなりましたが、2021年は例年より早い時期からかなりの動きが出てきました。昨年5月の緊急事態宣言以降、テレワークや時短勤務で在宅時間が増加したことで自宅に不満を持った方が増えたのか、インターネットやポータルサイトからの物件問い合わせが急増しました。これは当社だけでなく業界全体に見られる傾向のようです。

お勧め物件情報！

表面利回り10%超
赤りアパート



ハイマート西大宮

住所 西区指扇
交通 指扇駅 徒歩12分
価格 4800万円
賃料 年額 483万円
土地 55・22坪
建物 53・48坪
【設備】都市ガス・本下水
TVドアホン・エアコン・バス
トイレ別・温水洗浄暖房
便座・ロフト・自転車置場

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



お部屋探しのポイントにも変化が見られました。例えば**2021年は一人暮らしの方の広いお部屋のお問い合わせが増加傾向**にありました。駅に近いことよりも、駅から少し離れた静かな環境や、広い部屋へのニーズが高まっていることが考えられます。

また、**コロナ禍のニーズを踏まえた設備投資として、インターネット設備が挙げられます**。コロナ以前から「インターネット無料」については高いニーズのある設備ですが、テレワークやウェブ会議など増えた現代では、「無料」よりも「速度」が重要視されています。

そのため、お客様からのお問い合わせの際も、「インターネット回線の種類は何ですか?」「速度はどのくらいですか?」といった今までにはなかった質問が見受けられるようになってきました。

インターネットは、安価なプランでもよほどの高画質でもない限り動画を見る程度は問題ありませんが、ウェブ会議など双方向に大きなデータをやり取りする場合には、画面が固まってしまうと上手いかずにストレスとなってしまう。現状でインターネットを設備として付けている物件は、ネット回線の契約見直しを視野に入れるべきかもしれませんね。インターネットの速度にこだわる方ほど「インターネット無料」という物件を探しているはずですから。

コロナによって部屋探しのニーズは今までとだいぶ変わってきましたが、これは、コロナが収束したら以前に戻るというものではありません。コロナ禍の生活によって、「いずれはそうなる」と思われていた色々な部分でのデジタル化が急加速しました。

自宅でもできる仕事がはっきりし、コンビニやスーパーの自動精算機が当たり前に見受けられるようになり、対人せずともデジタルで完結できるよう法整備された仕事もあります。コロナが収束するまでにこれらが「日常の当たり前」となる時間は十分にありそうです。

「いずれは元に戻るだろう」と思っている方は、まさに今この瞬間から、**考え方を考える必要がある**のかもしれません。私も、古い考え方(コロナ以前の生活)にしがみつけないように、しっかりと先を見据えていきたいと思っています。

2. 今どきの営業・広告!

当社の管理物件の家主様から、**アパートの売却依頼**を受けました。ワンルームアパートで現在満室です。表面利回りは**10%を超えています**。不動産業者間の物件サイトである東日本レインズに登録しました。すると関東一円の多くの不動産会社から「物件のネット掲載依頼」の申し出が殺到しました。

その内容は「自社ホームページ・楽待・健美家・ホームズ・アットホーム・連合隊など」です。どの会社さんも「楽待」を希望されていました。アプローチではいくつかのサイトに売買物件を広告していましたが、投資用物件の専用サイトには加入していなかったのですが、新規に**楽待に申請して売アパートの広告を開始**しました。



おしゃれな外観
指扇駅・西大宮駅
2駅徒歩圏内です

屋根付き駐輪場
バイク置き場

収益物件数 No.1
不動産投資のことなら国内最大の不動産投資サイト「楽待」
そのような表示のサイトですが、物件数も顧客数も日本で一番多いとの事です。

楽待に手続きするのに、**WEBミーティングで商品説明を受けました**。テレワーク・WEB会議など耳にしたことはありますが、その方法などはまだ経験がありませんでしたので、少し大変で楽待さんの営業の方に少し迷惑をかけたと思います。

楽待からメールを頂き、電話を受けて**ズームの使い方を教えて頂きました**。パソコンからズームを開き、パソコン同士で会話ができるようにして、次にお互いの顔がパソコンに表示される設定を行います。幸か不幸かこちらの画像は表示されませんでした。

しかし楽待の方の顔やツールなどがパソコンに表示されて詳しく説明を受けることが出来ました。今回は二人だけでしたが、この人

数をどんどん増やしてWEB会議する事ができるのですね。世の中の進歩に驚きました。

*楽待の内容です。

不動産投資のメリットとデメリットを理解する

不動産投資で成功するために最も重要なのは「正しい知識」。

正しい知識がないまま投資をすると、失敗するリスクが大きくなります。

初心者の方には、最低でも1年間は正しい知識を学んでから物件を購入することを推奨しています。

不動産投資コラム数No.1※2の「楽待新聞」では、不動産投資の最新情報や大家さんの実践的なノウハウを毎日更新しています。様々な投資家の投資手法や失敗談、不動産投資の基礎知識を解説したコンテンツを通じ、知識を深めていきましょう。

アプローチでは物件を登録したアパートに一日で数十人の閲覧者があり、7人の方がお気に入りに入れられました。その後お問い合わせがありましたが、楽待に物件検索登録をされている方は「顔写真・所得・自己資金など」の個人情報が掲載されており、ひやかしでは会員になれないようなシステムです。

楽待には多くの家主様も加入されています。家主様も代家の家主様も知ることができますので便利です。



ネット環境がどんどん進んでいます。楽待の反響がスマホで見ることが出来ます。迅速な対応が必要な時代なのです。深く考えると理解できない事ばかりですが、今の学生たちはリモート学習などが普通の時代でなんの疑問も持たないのでしょうか。

とにかく、物件情報を早く多くの方にご紹介出来て良かったです。そして成約に向けてがんばります。あとのフォローが重要ですから。

【ズーム解説】

Zoom（ズーム）とは、アメリカのZoomビデオコミュニケーションズが提供する、WEB会議ツールのこと。映像と音声を使って、オ

ンライン上でWEB会議（WEBミーティング）を行うことができます。

従来であれば、会議のために全員が1つの場所に集まる必要がありましたが、Zoom（ズーム）を使うことによって、参加者がそれぞれ別の場所においても、オンライン上で簡単に会議を行うことが可能になります。お互いに顔を見ながらコミュニケーションすることができるため、リモートワークにおいても円滑なやり取りができる点が、大きなメリットの1つです。

投資用物件を手に入れる前の注意事項が、たくさん書いてあります。所有されている方の質問も多いです。

気軽に悩みを相談できる！
不動産投資のQ&Aサービス

New 楽待相談室

詳しくはこちら >

3. コロナワクチン接種！

東京オリンピックまで1ヶ月あまりです。まったくオリンピックムードは感じませんがオリンピックが始まったらどんな風になるのでしょうか？ 予測が付きません。

高齢者のワクチン接種が始まりましたが、皆さんはスムーズに受けられていますか？ 今日現在、さいたま市西区では75歳以上の方にワクチン接種券が届いており私も89歳の母のためにネットから予約を入れました。しかし残念ながらその日は母の体調が悪く、ワクチン注射を受けられませんでした。

5月の後半から近所の方たちが「指扇病院に直接行けば、ワクチン注射の申込みができる」と聞きました。そしてその他の近くの内科なども、診察券がある人は直接予約できるという事がわかりました。私のかかりつけ医である「やすらぎ内科」さんは、電話で予約を受け付けますと言われました。

ネットの予約もキャンセルもサイトに繋がらないので出来ません。大型接種会場に予約できたところで高齢者一人ではいけませんし逆に感染のリスクがあります。ニュースではワクチン接種事故なども報道されていますので、心配でワクチン注射を受けられませんがかかりつけ医であれば安心です。

母が通っているデイサービスでは「利用者様と接触のある家族状況についてのアンケート」がありました。同居の家族・接触のある家族すべて記入します。

- ・家族と一緒に食事するか
- ・部屋の中でマスクを着用しているか
- ・交通機関を利用しているか
- ・通勤通学で県外に行っているか

厚生労働省ホームページより参考記事掲載 (2021年6月版)

新型コロナウイルス感染症の“いま”に関する11の知識

Q。日本では、これまでにどれくらいの人が新型コロナウイルス感染症と診断されていますか。

A。日本では、これまでに741,524人が新型コロナウイルス感染症と診断されており、これは全人口の約0.6%に相当します。国内の発生状況などに関する最新の情報は、以下のリンクをご参照ください：

<https://www.mhlw.go.jp/stf/covid-19/kokunainohasseijoukyou.html>

※ 感染していても症状が現れず医療機関を受診しない人などがいるため、必ずしも感染した人すべてを表す人数ではありません。

Q。新型コロナウイルス感染症はどのようにして治療するのですか。

A。軽症の場合は経過観察のみで自然に軽快することが多く、必要な場合に解熱薬などの対症療法を行います。

呼吸不全を伴う場合には、酸素投与や抗ウイルス薬、ステロイド薬（炎症を抑える薬）免疫調整薬※1の投与を行い、改善しない場合には人工呼吸器等による集中治療を行うことがあります。

こうした治療法の確立もあり、新型コロナウイルス感染症で入院した方が死亡する割合は低くなっています。発熱や咳などの症状が出たら、まずは身近な医療機関に相談してください。

Q。新型コロナウイルスの変異について教えてください。

A。一般的にウイルスは増殖・流行を繰り返す中で少しずつ変異していくものであり、新型コロナウイルスも約2週間で一か所程度の速度でその塩基が変異していると考えられています。現在、新たな変異株が世界各地で確認されており、こうした新たな変異株に対して警戒を強めていく必要があります。

コロナ患者数がわずかに減少したように思えますが、何度も繰り返して多くなっていますので、**続けてマスク・手洗い・うがい**を続けましょう。ワクチン摂取が増えれば少しは行動を広げられるでしょうか。

コロナのワクチン接種完了を示す「**ワクチン証明書**」について、経済界が政府に対し導入を求めています。**感染防止と経済活動を両立させるうえで有効**と考えるためです。政府も近く発行に向けて本格的な検討を始める予定です。

ワクチン証明書はワクチンの接種履歴やPCR検査の結果など示すもの。入国時の水際対策として使われることが多く、**ワクチンパスポート**とも呼ばれています。イスラエルや中国、米ニューヨークなどで導入され、欧州連合も7月に運用を始めます。**スポーツジムやイベント会場などへの入場時に提示を義務づける国・地域**もあります。

コロナ禍で利用者が激減した旅行・航空業界では特に期待が大きいです。大手旅行会社JTBの山北社長はオンライン記者会見で「**国境を越えた移動のためには非常に有効**」と話しました。

航空大手では、証明書の導入を想定した取り組みが始まっています。全日空は3月から国際線利用者を対象にPCR検査の結果を表示できるスマホ専用アプリ「**コモンパス**」の実用実験を始めました。**搭乗手続きの際、スマホ画面で医療機関などが発行する陰性証明書を表示**できます。

搭乗窓口で証明書を確認したうえで、渡航先では自主隔離が求められると言った情報提供も行います。**将来的にはワクチン証明書も表示**できるようにします。

ワクチン証明書があればどこでも行けますので早く導入してほしいです。スマホ画面を見せたらいいので便利ですね。

ワクチン接種が証明書としてスマホで提示できれば、身分証明書と同じくらい重要なものになります。しかし、偽物が出回りにくくありませんように！



4. マイホーム購入第一歩！

新築一戸建の購入を検討されておられる方のために、**購入時の住宅ローン**についてご説明します。ここのところ、西区の新築一戸建の売れ行きも良く、一昨年から売れ残っていた物件もほとんど残っていません。

数人のお客様から住宅ローンのご相談を受けましたので、**埼玉りそな銀行 大宮住宅ローンセンター**で確認した内容を記載します。

物件を購入する場合、売主様に「不動産購入申込書」を提出しますが、**住宅ローンを利用して購入する場合は銀行に事前審査を受けます**。購入希望しても銀行がお金を貸してくれなければ契約できないからです。

銀行が**事前審査をするときの金利は3.3%**です。例として昨年度の税込み年収が**500万円**の方は借入期間35年で**最高3620万円**借りることが可能です。毎月の返済額145446円年間支払額1745352円です。

夫婦共働きの方はお二人の収入を合算できます。現在、**車のローン**を借りておられる方は**要注意**です。

住宅ローン返済150万+車ローン150万=300万円。年収500万円に対して**返済割合が35%以内が上限**ですので、車のローンを事前に返済しないと住宅ローンが使えません。車ローンの金利が高いので、先に返済するのが懸命です。

りそな住宅ローン金利プラン

・変動金利型（融資手数料型）

店頭金利 2.475%（最大年▲2.005%割引） 年 0.470%

融資手数料 借入額の2.2%

前払い（3000万円の場合660000円）

・変動金利型（保証料一括前払い型）

店頭金利 2.475%（最大年▲1.95%割引） 年0.525%

借入時に保証料一括支払い（3000万円借入期間35年の場合 618,420円）

保証料金利上乗せ型 借り入れ金利に年0.2%を加えた金利（以前は多く利用）

変動金利と固定金利の比較

・**変動金利**（10年以上金利が上がっていないので一般的に変動金利を利用されている）
0.47% 3200万円借入の場合、
月82,643円
店頭金利より優遇▲2.005%は最終支払まで安くなる。

- ・**固定金利（フラット35）**100%借入の場合
1.61% 3200万円借入の場合、
月99710円
フラット35 100%借入時手数料
借入金額の1.87% 577830円

女性が住宅ローンを申し込んだ場合お得な情報があります。

・女性向け住宅ローン「凜next」

- 1.金利 最大年▲1.95%
- 2.一部繰上げ返済・全額返済の場合
手数料無料
- 3.就業不能時あんしん保険 **保険料不要**
- 4.3大疾病保障特約利用で
金利上乗せ幅がお得

その他、個別にご相談をお受けしていますので、お気軽にお問い合わせください。



5. 今月のリフォーム事情！

欧米に比べ、日本では**家庭内での事故が増加傾向**にあります。中でも、特に多いのが**高齢者の転倒事故**です。日本は少子高齢化が進んでいるため、目立ちやすいというのはあるかもしれませんが、しかし、それでも家庭内事故での死亡事例が多いことは、大きな問題といえるでしょう。

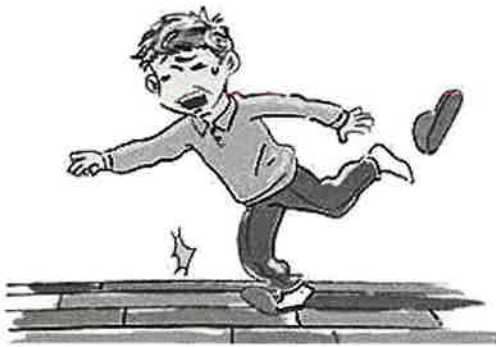
高齢者が安全に暮らせる家にするには、どうすればいいのでしょうか？今回は、**高齢者の安全を考えたリフォーム**について考えてみたいと思います。

高齢者の家庭内事故を防ぐためには、まずその原因を探る必要があります。高齢者の家庭内事故で最も多いのが、転倒による事故です。これには、日本の住宅事情が大きく関わっています。**日本は欧米とは違い、家の中では靴を脱いで生活しています**。これは日本古来から続いている生活スタイルで、何の疑問もなく続けられています。

しかし、この住宅事情こそが、高齢者の転倒事故につながっているのです。靴を脱ぐということから、**日本の床材はフローリング**であることがほとんどです。足が汚れないために、スリッパも履きます。

しかし、このフローリングにスリッパという組み合わせは最も滑りやすいとされていて転倒事故の最たる原因になっています。ただでさえフローリングは滑りやすい床材ですから、高齢者の安全を確保するには、適した床材への変更が最も効果的といえます。

では、高齢者の転倒事故を防ぐためには、どのような床材に変更するのがいいのでしょうか。いくつか条件があるので、以下に紹介します。



高齢者の転倒事故は外で先より、室内のほうがだんぜん多いのです。床材を見直しましょう。

■ 防滑性

防滑性とは、その床がいかに滑りにくいかを表すものです。CSR値あるいは滑り抵抗係数と呼ばれる値で表され、この数値が大きいほど滑りにくい床材であることがわかります。床材の滑りやすさは、乾燥時はもちろんのこと、水濡れ時との差も大きな指標になります。

■ 衝撃吸収性

滑りにくい床材を使っていたとしても、高齢者は足腰が弱っていることも多く、何かの拍子に転倒してしまうこともあります。そのような状態でも安全を確保するためには、衝撃吸収性の高い床材を使うことが大切です。この衝撃吸収性を測るには、人間の頭部を想定したおもりを落とし、その時の衝撃を計測します。この衝撃が小さいほうが、衝撃吸収性が高い床材だといえます。

■ 視認性

高齢者の安全確保のためには、高齢者ならではの気遣いも必要になります。それが、視認性です。高齢になると視力が低下し、どこからどこまでが床なのか、その判断がつきにくくなることもあります。これも、高齢者の転倒事故の一因になっています。

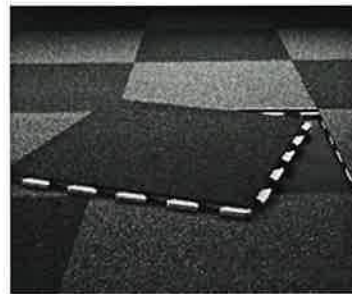
一般的には黒と黄色の組み合わせが最も視認性がいいとされていますが、家の中で使うには目に痛いともいえます。暖色系の色も視認しやすいとされているので、こういった色の床材を使うのもいいでしょう。

前項でご紹介した3つの条件を元に考えると、最も適切な床材はタイルカーペットになります。何故タイルカーペットなのかは、以下の通りです。

防滑性をみた場合、最も優れているのはカーペットです。カーペットは起毛による凹凸があり、足のグリップ力が高くなります。また、水濡れ時にも水分を吸収するため、乾燥時との差も小さいです。こういったことから最も滑りにくい床材だといえます。

衝撃吸収性をみた場合、最も優れているのは畳です。畳は主要な床材の中で最も厚く、衝撃を分散させる力が強いです。しかし、畳は衝撃吸収性こそ高いものの、滑りやすく視認性もあまりよくありません。

視認性をみた場合、最も優れているのはタイルカーペットです。タイルカーペットは様々な色を組み合わせで敷き詰めることができるので、視認性の向上に必要な2色以上の組み合わせという基準を容易にクリアすることができます。部屋のテイストに合わせて色を変更できるのも、大きなメリットです。



タイルカーペットはホームセンターで購入できます。汚れたら部分的に張り替えられるので便利です。ペットがいる家庭にも優しい素材です。

以上のことから、カーペットの防滑性を残したまま視認性も高めることができるタイルカーペットが、高齢者の安全確保に最も適した床材だといえます。タイルカーペットは厚いものもあるため、衝撃吸収性についても十分に確保することができます。これを機に、床材をタイルカーペットに変更してみてもいいかがでしょうか？

色の組み合わせでとてもおしゃれな部屋になります。床に座ってストレスも出ませんし、お子さんから高齢者まで楽しい時間が過ごせるお部屋に変身します。

