

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 宅配ボックスで差別化！
2. 異常気象と不動産！
3. 不動産市場に変化！
4. 高齢者の睡眠障害！
5. 夢のためにまず貯金！
6. 今月のリフォーム事情！

いよいよ東京オリンピック！

まだ信じられないのですが、東京オリンピックがいよいよ開催されます。コロナウィルス感染拡大が続いており、ワクチンを打ってもマスクしながら感染拡大を防ぐ行動が必要です。オリンピックはテレビ観戦しましょう！



たかし

1. 宅配ボックスで差別化！

岡山 貴紀

7月になりましたね。今月から東京オリンピックが開催されますが、コロナの影響もあってかまいち盛り上がりには欠けているように思います。それはそうでしょう。

近くでやるけれど会場に行く人はほんの一握り。チケットを無料で渡されたとしても、私はきっと行かないと思います。人の考え方はそれぞれで、何が正しくて何が間違っているという問題でもないと思っているので、私は他人がどういう行動をしているかという部分は特に気になりませんが、少なくとも私は人が混雑するような会場にわざわざ足を運ぼうとは思いません。

一生に一度あるかどうかの日本でのオリンピックなので、せっかく開催するのであれば大きな混乱もなく無事に成功するようお願いしたいと思います。

さて、以前の記事で「コロナによって変化してきた賃貸のニーズ」について書かせていただきました。前はインターネット設備のことを大きく取り上げましたが、今回は宅配ボックスの話です。

ご存知の方も多いと思いますが、宅配ボックスというのは、駅にあるコインロッカーのような形状です。鍵ではなく暗証番号を設定して荷物を入れることで、荷物の受け渡しを直接会わずにできます。

コロナ禍によってインターネットで買い物をする人が急増しており、留守の時でも宅配

業者が荷物を入れることができるため、非常に便利です。最近ではスーパーなどでも見かけるようになりましたし、アパートやマンションのエントランス部分に宅配ボックスを設置してある物件もよく見かけるようになってきました。

荷物の受け取りが安心&便利に！

防水性 (IPX4)
雨水の内部侵入を防ぐ構造で、雨に当たっても大丈夫です。

防錆性 (ステンレス鋼)
錆に強くメンテナンスの簡単なステンレスを使用しています。

堅牢性 (耐風圧: 最高40m/s)
暴風に耐えるので安全。高い耐風圧強度により、台風などの強風にもしっかり耐えます。

宅配ボックスは新しく建てる共同住宅には設置率が高い

私自身、お店に出向いて買い物をする、という行動がコロナの流行以来ほとんどありません。食料品やちょっとした日用品以外のは、インターネット通販で済んでしまいます。そこで宅配ボックスがあれば、直接受け取る必要がなく、最短で荷物を受け取ることができるので便利です。

お勧め物件情報！

賃貸マンション



ファミリータイプ！



メゾンフカイ 1F
住所 西区高木
交通 指扇駅 徒歩17分
間取り 3LDK
賃料 6万円
共益費 5000円
専有面積 64.35㎡
【設備】本下水・追焚浴槽
インターホン・洗面化粧台
・ガスキッチン・LPG・
角部屋・南向き！

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



集合住宅だけでなく、一戸建でも宅配ボックスを設置しているのを時々見かけます。それほど、コロナ禍においては需要のある住宅設備になっているということでしょう。設置スペースに余裕がある物件のオーナー様は検討してみてもいいのではないでしょうか。

毎年夏場には賃貸のお客様は少ない傾向ですが、そういった時期に物件のアピールポイントを作っておくのがオススメです。例えば繁忙期の途中に設備投資をしても、物件情報が溢れすぎているのでお客様の目に留まりにくいと思います。

今は、引越し時期よりもずいぶん前からインターネットで情報をチェックしている人がほとんどなので、情報が少ないこの時期にアピールポイントを増やすことでお客様の目に留まりやすくなります。

あらかじめ目を付けていた物件があれば、いざ動き出す時に「まずその物件を問い合わせよう」となるため、人の動きが少ない時期ほど積極的に物件をテコ入れするべきだと私は思っています。どこから手を付けたらいいのかわからない場合は、お気軽にご相談ください。

さて、今年の夏もお祭りなどのイベントは自粛傾向ですが、コロナについて何もわからなかった昨年とは状況が少し違います。一度乗り越えた夏の経験を活かし、夏を楽しんでいきましょう。

2. 異常現象と不動産！

日本各地で異常気象が起こり、各地に大災害が起っています。今月も活発な梅雨前線の影響で、2日夜から東海や関東甲信を中心に発達した雨雲が流れ込み、静岡県や神奈川県などの各地で記録的な大雨となりました。

3日昼前後までの48時間に降った雨の量は
▽神奈川県箱根町で681.5ミリ、
▽静岡県熱海市網代で313ミリなどと

いずれも平年の7月1か月の雨量を上回り各地で記録的な大雨となりました。

土砂災害は大雨や地震によって起こります。暮らす場所を再検討する時代になりました。



これまでの雨で、静岡県と神奈川県、千葉県では、土砂災害の危険性が非常に高まり、土砂災害警戒情報が発表されている地域があるほか、氾濫危険水位を超えている川があります。静岡県熱海市の伊豆山地区で発生した土石流で、現地では4日も小規模な土砂崩れが起きて救助活動は時折、中断しながら進められています。

2011年（平成23年）3月11日（金）に日本の三陸沖の太平洋を震源として発生した超巨大地震である東北地方太平洋沖地震。千葉県では、液状化現象等により、美浜区を中心に家屋や公共施設などが甚大な被害を受けました。

不動産に関わる仕事をしている営業としてどこに住めば安心して暮らせるのか、深く考え込んでしまいます。ほとんどの方が「ここに数十年住んでいるけれど、こんなことは初めてだ」と言われます。しかし、日本の地形を見ると、長い歴史の中では日本列島が大きく形を変えてきています。たくさんの自然災害が起こって今の日本があるのでしょ

うです。山の樹木を守り育てていくのも大切な役目なのですが、今は林業をする人が激減しています。山の本を正しく育てることによって、災害が防げると聞きます。身近な話題として今年は「あじさい祭りが中止になった」と聞きました。あじさいを手入れする人がいなかったのも、あじさいが綺麗に咲かなかったそう

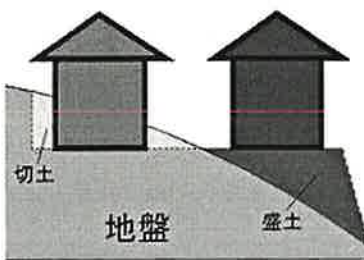
です。それぞれの場所で、たくさんの人達が自分のすべき役割を果たすことによって、皆がつながっているのだと思います。私達は不動産会社として、安全な暮らしを守れるよう、そしてご希望に添ったマイホームが持てるようにお手伝いしたいと考えています。

昔から、しっかりした土地に家を建てる・埋立地や盛土の場所に家を建てては危険だ。と言われていました。日本は平坦な土地が少なく、土地の開発行為等によって自然を壊すなどして建築できる場所を確保しています。建築基準法を厳しくして、建物の基礎を強固にしても、近隣に危険箇所があると何の意味もありません。

私が子供の頃に住んでいた淡路島ですが、自宅は山の上でした。台風が来て段々畑が崩れたことがあります。自宅の上にも山があり今は木の手入れをする人もいなくなったので

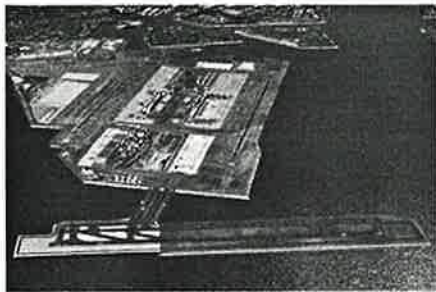
大雨が降ると山が崩れて来る可能性があります。

自然を求めてのんびりと暮らせるように、リゾート地に暮らす人も、今は便利で安心な都会に戻っているようです。その点では山も海も無い埼玉県はまだ少し安心でしょうか。西区は荒川の氾濫だけが心配ですが、どんどん対策改善される計画がありますので、見守りましょう！



切土は強くて盛土は弱いと言われますが、できることなら斜面の土地は避けたほうが懸命です。でも日本は平坦な土地が少ないです。ハザードマップを参考にしましょう！

ゴミの埋立地を夢の島と言われているが、地震が起きたら液状化現象が起きます。地盤の温暖化が進んでいくので水位が上昇して日本領土も減少の一途。



3. 不動産市場に変化！

賃貸市場に大きな変化が起っています。半年ほど前から、アプローチでも募集物件が少なくなっているのはお伝えしていた通りですが、全体的にどの不動産会社も同じ傾向のようです。当社では家賃の交渉があれば、契約に至るよう家主様にご相談させて頂いていますが、他社の設備の良い築年数が浅い物件は、なんと家賃を3～5%値上げして募集しており、しかも入居されているのです。

過去10年以上、賃貸物件に家賃の値上げは考えられないことでした。部屋をリニューアルして設備をいろいろ取り付けしても、それは今までの家賃を取れるようにする為でした。築年数にもよるのですが、家賃が上がってそれが決まっているのには驚きます。一部の人はバブルだと言われます。

そして売買市場にも変化を感じます。こここのところ数件の中古マンションの売却を依頼されたのですが、程度の良い人気のマンションが続けて2件すぐに契約が決まりました。価格も少し高いかも知れませんが、お手頃なマンションも売れ行きが良く、購入し

たい人が増えて物件が不足しています。

コロナ時代となり、飲食店などが閉店し、規模を小さくしている報道をよく耳にしますが、一方では製造業や宅配業などが好調で、忙しくて人材不足だとの事です。コロナのワクチン接種が進んできて、雰囲気的にも落ち着いた日常を過ごせています。コロナウイルスに感染しないように注意は続けなければなりませんが、世の中の見通しが少し明るくなってホッとしています。

出産ブームも起っているのでしょうか。赤ちゃん連れのご夫婦をよく見かけますし、知り合いも身内に赤ちゃんが生まれるという話も聞きます。ある方が言っておられました、「コロナで自粛していた時に生まれたうちの子は、周りの人がみんなマスクをしていて、それ以外を知らない。この子はどんな感覚で成長するのだろうか？」

このように、ここ1、2年でとても大きな変化が起きました。天と地がひっくり返ったような出来事もありますが、好転した事も多いと思います。人生長く生きていたらいろいろなことが起こるものです。とくに私の人生は刺激的だったと感じています。そしてまだまだ続きます・・・。



不動産の動きが活発で、広告すると、すぐに問い合わせがあります。

4. 高齢者の睡眠障害！

家族に高齢者がおられる方は、日常からいろいろと心配事が多いとお察しします。私自身が高齢者の仲間入りをしてしまったのに、89歳の後期高齢者の母親がいます。65歳で高齢者と呼ばれるのは納得出来ませんが、体力・能力を考えると高齢者に見られても致し方ないかも知れません。

これからは体力を維持しながら、元気に長生きすることに心がけます。病気になって医療費にお金を掛けるのか、趣味にお金を掛けて楽しい毎日を過ごすのかを選ぶとしたら、それは楽しいことに決まっています。体力が

落ちる前から気をつけておかなければならないこと、とても多いです。

老人介護施設に勤めている友達から、常にいろいろなアドバイスを頂いています。面倒を見ている高齢者が、夜間勤務の時に寝ないでウロウロして大変だそうです。話をしてもガンコで耳を貸してくれなかったり、問題を起こすそうです。将来の自分の姿を重ね合わせて、今から勉強して迷惑を掛けないようにしようと思っています。



真夜中に徘徊されたり、なかなか眠ってくれなかったり、なかな人は施設に入所させて貰えません。

睡眠障害

認知症のあるなしに関わらず、睡眠障害は誰にでも起こりうる。高齢になると、睡眠時間は短くなり中途覚醒が増えやすい。

人は1日の間に睡眠と覚醒を繰り返すが、それは脳の視床下部にある睡眠中枢と覚醒中枢がシーソーのようにバランスを取っていることで生じている。その調整をしているので「体内時計」日中に覚醒し、夜間に睡眠をとるのがバランスの取れた状態。

認知症特有の症状

認知症症状には「昼夜逆転」「深夜徘徊」が付いて回る。アルツハイマーやレビー小体病の多くで睡眠障害とそれに伴う周辺症状が生じやすい。脳の老化やメカニズムについてはまだ解明できていないことが多いものの、認知症症状が目立つ前の早い段階から海馬がダメージを受けることが分かっている。

睡眠障害5つのタイプ

1, 体内時計が狂っているタイプ

認知症症状に伴う睡眠障害の多くは体内時計が狂ってしまうことによる概日リズム睡眠障害タイプ。床に就くのがとても早かったり非常に遅かったりするため深夜の行動が目立つ。夜なかなか寝ないので昼間疲れて寝てしまうということもある。

2, 覚醒と半覚醒を繰り返すタイプ

レビー小体型認知症の方に多い。日中から傾眠していることが多く、半分起きて半分寝

ている状態を一日中繰り返しているようなパターン。こうした場合、昼夜を問わず夢を見ている状態に近いようで、理性が効きにくく感情むき出しであったり、そばからは異常に見える行動を取る場合がある。

3, 不眠症誤認タイプ

寝付けない場合や寝ていても「寝た記憶」や「寝付いた感覚」が残らないため、不眠に陥っているタイプ。実際には眠っている場合が多く、問題とならないこともある。しかし眠った記憶自体がないことによる精神的ストレスが周辺症状を悪化させることもある。早く寝ようとして体内時計を狂わせてしまったり、睡眠薬に固執依存する場合があるので注意。

4, 見当識障害タイプ

見当識障害により、自分の置かれている状況や現状が把握しにくくなると、不安を解消しようと家族を探して呼んだり、記憶にある場所を求めたりする行動がみられる。こうした見当識障害がある人が、中途覚醒すると「今がいつでどこで何をしていたのか」を把握できない以上寝ている場合ではなくなる。

5, その他の疾病や障害があるタイプ

痛みや湿疹などのかゆみを伴う疾患や、レストレスレッグス（むずむず足）症候群などが原因で安眠できない場合や排泄に伴う障害が原因で頻繁に覚醒してしまう場合がある。また、精神的なストレスや服用している薬の副作用が原因となることも少なくない。

認知症患者は夜間頻繁にトイレに行くことが多いが、トイレに行っても忘れたり、一回の排尿量が少ないため頻回に行くケースもある。ほとんどが夜間に2～4回はトイレに行く。多い人は6～8回くらい行く。中途覚醒するのでしっかり睡眠ができていないため疲れているとよく言う。

睡眠はとても大事で早寝早起が一番。

宵っ張りの朝寝坊は体内時計が狂ってしまうので不眠の原因となる。何時も夜遅くまで寝ないおじいちゃんは見当識障害のタイプだと推測される。夜になるといつも家族を探していることが多い。

.....

歳を取るって大変なことですね。出来ていたことが出来なくなり、何でも忘れてしまい思い出すことも難しくなる。自分のことができなくなると保に迷惑を掛ける。食事・着替え・トイレ・入浴など、多くなると家族は面

倒が見られなくなります。

そして最近、手のかかる高齢者を介護施設に引き取って貰えないケースも出ていますから、人に迷惑を掛けたくない若いときから体のケアが大切です。かかりつけ医に「手のひらのグッパ体操」を教えて頂いたので、毎日繰り返しています。皆さんも一緒に！

5. 夢のためにまず貯金！

マイホームを持つには、計画をしっかりと立てて、日頃からコツコツと実行し続けることが大切です。一番重要なのは、頭金を貯めることです。中には「頭金ゼロでも買えます」などと広告している不動産会社もありますが銀行に相談しますと「これだけ収入があって貯金ゼロですか？」と聞かれることもしばしばあります。

せめて購入価格の1割は貯蓄しておく方が懸命でしょう。不動産を購入するには、物件価格の他に登記費用・火災保険料・仲介手数料・ローンに関わる費用が掛かります。銀行ローンの借入額が多いほど諸費用も高くなります。諸費用だけで1割近く掛かるケースもあるのです。

銀行の住宅ローンシュミレーションは、どなたでもネットで計算することが出来ます。店頭金利とシュミレーションで選べる金利は差がありますが、金利は勤務先によっても違いますし、ローンの保証料を前払いするか後払いによっても違ってきます。団体生命保険は義務ですが三大疾病などの保障を受けることで金利が上がります。

銀行の事前審査の金利は3.3%だとお聞きしました。シュミレーションをして3.3%の金利でも支払いが可能かどうかを確認して返事が来ます。過去に金銭でトラブルが無かったかどうか調べます。信用調査機関が個人情報の審査をするのですが、ここを通過しなければ住宅ローンが借りられません。

ご相談があったお客様の中で、共働きで収入が多いのに予想より貯蓄額が少ない方がおられました。また、賃貸物件を探しに来られる方の中に「契約金が払えないのでカードが使えないか」と言われる方がおられます。20～30万円も手持ちがないそうです。

何かを手に入れるには、何かを我慢しなければならぬ事もあります。しかし目標に向かって進むのであれば、それも楽しい我慢に

なります。その第一歩として、家計簿をつけると良いと思います。私はずっと家計簿をつけていて、お金が少しでも増えていくのが楽しみで今までできました。同じ年代の方から、仕事が出来なくなって年金暮らしになると、貯金を削りながら生活しているという話を聞きます。

定年後に必要なお金は約2000万円と言われます。若いうちにマイホームを持ったのは良いですが、年金受給までにローンを払い終えて、その後も2000万円を確保できる計画を立てなければなりません。老齢年金だけで生きて行ければ良いのですが、私の年齢以上の方はギリギリ又は足りない人が多いと聞いてます。



住宅ローンの支払額は年収の25%程度に抑えるのが理想的。毎年固定資産税が掛かりますし、設備が悪くなれば修繕費が掛かります。子供が成長すれば生活費が上がります。計画を立てましょう！

節約しながら生活を楽しむ方法を考えましょう。家計簿をつけていると面白い発見があります。月ごとの水道光熱費の変動や、今月は余裕があるからこれだけ使えとか。節約して買った食材で、工夫したお料理で得した気分にもなります。

身の丈にあった生活と身の丈にあったマイホーム購入が、家族の幸せに繋がります。家族で喧嘩をする時・縁を切る時は金銭問題が多いと聞きます。無理をしないで仲良く暮らしましょう！

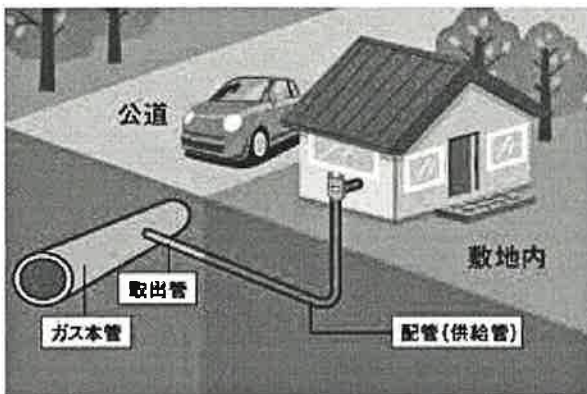
競売になって自宅を売却する人やゴミ屋敷にしてしまった人の室内は不用品でいっぱいです。無駄な買い物をして整理整頓しない人がそうになってしまうのでしょうか？その結果は家族離散です！

6. 今月のリフォーム事情！

一般家庭で使われているガスには、地下のガス管からガスの供給を受ける**都市ガス**と、各家庭に設置したガスボンベからガスを引きこむ**プロパンガス（LPガス）**の2種類があることはよく知られています。けれども両者の違いとなると「そういえば知らないな……」という人が大半ではないでしょうか。今回はこの2つの違いを紹介します。

都市ガスとLPガスとではその性質、契約するガス会社、**ガス料金**、**使える地域**などに**違いがあります**。都市ガスはメタンを主成分とする天然ガス、LPガスはブタンやプロパンを主成分とする液化石油ガスです。

前者の供給にはガス管が必要なのに対して後者は常温でも8気圧と比較的低い気圧で液化するのでボンベでの運搬が可能だという違いがあり、その結果、ガス管の整備された都市部には前者、整備が行き届いていない郊外や地方都市では後者が多い傾向にあります。



都市ガスは料金が安いと人気があります。LPガスの物件から引っ越すと料金がグンと安くなったのでビックリしました。ただし、地震には弱いかも知れません。カセットコンロの準備が必須です。



LPガスは供給会社によって料金設定が異なります。途中で供給会社を変更するケースもあります。

都市ガスとLPガスでは使えるガス機器も変わってきます。両者による違いはもちろんですが、加えて注意しなければいけないのはLPガスは全国どこへ行ってもガスの成分はほぼ同じなので「LPガス用」のガス機器ならどこでも使えるのに対し、**都市ガスは取り扱い会社によってガスの原料や発熱量が違う**ため、それぞれのガス種に対応した専用のガス機器を使わなければならないということです。引っ越しなどでガスの種類が変わった場合には、**器具の調整や買い替えが必要**になります。

都市ガスを供給しているのは全国に約200社ある都市ガス事業者。消費者との直接契約に基づいてガスを供給しています。2015年現在ではこの**ガス料金は公共料金**なので、事業者が勝手に値上げすることはできません。

これに対してLPガス事業者は全国に数万社もあり、こちらは自由料金なので金額は事業者ごとに決めることが可能です。契約の仕方や販売店によってガス料金が変わってくるといふ特徴があります。

ガスコンロのLPガス・都市ガスによる違いですが、ほとんどのメーカーでは1つの製品についてLPガスモデルと都市ガスモデルの2つを販売しているので、ガスの違いは購入する際に気をつける必要がありますが、モデルの選択には影響しないことがほとんどです。

ただし都市ガスは地域によってさらに細かく7グループ13種類に分かれるので、自宅のガスが都市ガスの場合はこの中でもガス種にあった機器を選ぶことが重要です。使われる地域が少ないガス種だった場合、注文生産になる可能性もあります。

ガスの種類とガスコンロなどの機材が合っていないと思わぬ事故の原因にもつながります。新しく購入する前、また引っ越しやガスの切り替えなどでガス種が変わる場合は、必ずそのガス種に適した機材なのかを確認するようにしてください。

またモノによっては内部の部品を交換することで他のガス種にも対応できる場合があるので、変更希望の場合は一度メーカーに相談してみるのがおすすめです。

さいたま市西区はLPガスの地域が多いですが、都市ガスの工事も進んでいます。