

今月の『トピックス』

【編集】

1. エアコン取付遅延！
2. 特殊詐欺！
3. 相続でのトラブル！

1. 5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

4. 寿命の読み違い！
5. 今月のリフォーム事情！

新型コロナ第7波！？

新型コロナウイルスの世界に入って3年目の夏です。やっと大手を振って外に出られると思っていたらまた萎縮してしまいました。今年の夏は「暑さとマスクの戦い」です。油断大敵、今までの経験を活かして、自分時間を楽しみましょう！



たかし

1. エアコン取付遅延！

岡山 貴紀

7月になりました。6月末の時点で40度に近いほどの猛暑日が続くようになり、いったい地球はどうしてしまったのかと、最近の異常気象には驚くばかりです。いつ梅雨があったのかよくわからなかった、と妻も言っていました。子供の多い我が家にとっては、大量の洗濯物がすぐに乾くというのがせめてもの救いです。

ひまわりの花言葉
あなたはあなただけを見つめる
あなたは素晴らしい



さて、猛暑日が続く夏にはテレビやニュースで熱中症対策が多く取り上げられると思いますが、こまめな水分補給などの他に必ず「我慢しないでエアコンをつけましょう」という呼びかけがあります。

しかし、いまそのエアコンに問題が起きていることをご存じでしょうか。昨年秋ごろから発生している、コロナの影響による半導体不足を起因とした深刻な給湯器不足がありますが、5月に中国でロックダウンがあった影響でエアコンにも多少の影響が出ているようです。ネットニュースに各メーカーの情報が詳しく書かれていたので引用してご紹介します。

国内エアコンメーカーのうち上海ロックダ

ウの影響を受けたのはシャープ、ダイキン工業、富士通ゼネラルなどで、現地に工場や部材の取引先があります。

各メーカーの話によると、シャープは「4月上旬から5月上旬までの1カ月ほど上海の工場が停止した。しかし再開から1カ月が経ち、調整も進んでいる。販売店や商品によって在庫状況は異なるため一概にいえませんが、具体的に出荷停止や欠品を案内している商品はない」ということです。

同じく上海に工場があるダイキン工業は「影響がないとはいえないが、物流の改善やサプライヤー（部品調達先）との調整など、打てる手は全て打ってきた」としています。シャープ同様、出荷遅延などを告知した商品はありません。富士通ゼネラルは6月10日付で「一部製品で生産遅延が発生している」とWebサイトで告知しました。

エアコンを含む一部製品において生産の遅延が発生しているものの、出荷を停止している機種はないといえます。「上海工場はロックダウン中の5月中旬より一部生産を再開し、6月中のフル生産再開を目指している」ということです。

お勧め物件情報！

きれい！



コーボ竹田【アパート】

住所 西区土屋
交通 指扇駅 徒歩5分
賃料 65000円
敷金/礼金 1/0
間取り 1LDK 42㎡
★大規模リフォーム済
【設備】LPG・TV・アホン・
給湯・温水洗浄便座・
シャンプードレッサー・クローゼット
角部屋・南向き・
日当たり良好！

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



一方、影響を受けなかったメーカーもあるようで、パナソニックは「とくに品薄になっている商品はない。例年通りの出荷台数を指す」としています。三菱電機は炊飯器の新製品が1つ発売延期になったものの「エアコンに影響はない」と話しました。ただ同時に「他社製品の都合がつかず、注文が流れてくる例はあった」（三菱電機）といえます。

一部に供給が間に合っていない製品があること、そして6月時点では他社製品で代替できていることが伺えます。少なくとも21年にベトナムのロックダウンの影響を受け、業界全体で品不足に陥った給湯器のような状況にはなっていません。



メーカー各社に今後の見通しとして、「頑張っているが、正直分からない」という主旨の回答が多かったようです。コロナ禍の影響やウクライナ情勢、天候など不確定な要素が多く、何かのきっかけで急に需要が増えたり供給が減ったりする可能性もあるためです。

昨年秋ごろから続く給湯器不足問題では、当社でも対応に困るケースが何件もありました。しかし、一番困るのは賃貸で借りている入居者です。エアコンに関しては命にかかわる問題でもありますので、現時点で特に問題が起きていない場合でも、貸主側はできる限りの対応策を考えておく必要があります。

特に、エアコンを設備として付けている場合、できる対策をしていなかったことによる熱中症による死亡事故など、万が一の時に賠償責任を問われることも考えられます。部屋についているエアコンが古いということがわかっているのであれば、可能なら新しいエアコンを事前に購入してストックしておいてもいいかもしれませんね。

さて、これからさらに暑い夏がやってきますが、今年は私の地元熊谷で3年ぶりに祭りが開催されることになりました。全体としては時間短縮や歩行者天国の縮小などがありますが、3年ぶりに山車が出ることになっています。

感染者の増加で第7波というニュースもありますが、ワクチン接種率の高さ、新薬の流通、ウィルスの弱体化などを考慮すると、少しずつですが以前の活気が戻るようなイベントが増えてきていて喜ばしく思います。ただでさえ暑さで気が滅入る夏です。気分だけでも前向きに、明るい毎日を過ごしていきたいものです。

2. 特殊詐欺！

「特殊詐欺」とは、不特定の人に対して、直接顔を合わせることなく、電話やメールなどを使い、その人を信じてさせ、犯人の銀行口座に現金を振り込ませたりして現金などをだまし取る犯罪です。

現在、さまざまな手口の特殊詐欺が現れています。これだけニュースで騒がれたり、金融機関の呼びかけもあるのに、詐欺は減るところか増えています。詐欺の実情を知って騙されないように気をつけましょう。

1. オレオレ詐欺

（息子や孫などの親族をかたり、「会社の小切手が入ったカバンをなくした」、「会社のお金を使い込んだのがバレた」などと言って現金を要求する手口）

2. 架空請求詐欺

（インターネットサイトの利用料が未納であるなどと言って、架空の事実を口実として現金を要求する手口）

3. 融資保証金詐欺

（好条件で融資をするので保証金が必要などと言って現金を要求する手口）

4. 還付金等詐欺

（医療費の還付金や年金の未払い金を受け取るにはATMでの手続きが必要などというそを言って、ATMを操作させ、現金を犯人の口座に振り込ませる手口）



知らない番号の電話には出ない。
知り合いの番号は登録しておく。
電話を受けたら、本人に折り返し
電話を掛けて確認する。
決してあわてないで！

5. 金融商品等取引名目の詐欺

(架空又はほとんど価値のない有価証券などを紹介し、必ず利益が得られると言って、購入料などの名目で現金を要求する手口)

6. ギャンブル必勝法情報提供名目の詐欺

(ギャンブルの必勝法を教えると持ちかけ情報提供料などの名目で現金を要求する手口)

7. 異性との交際あっせん名目の詐欺

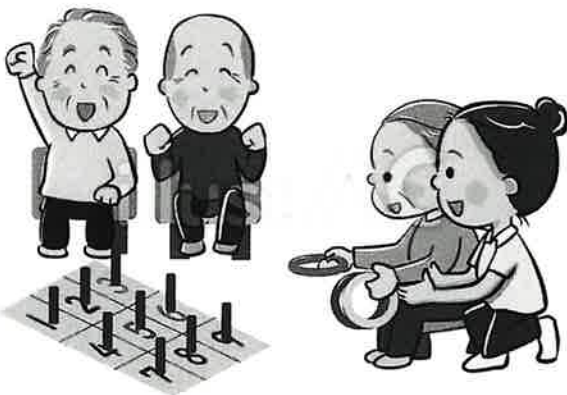
(異性との交際を持ちかけ、会員登録料などの名目で現金を要求する手口)

【犯人が現金などをだまし取る手段】

1. 息子や孫の会社の知り合いなどになりすました者が、自宅などに現金を直接受け取りにくる
2. 警察官や銀行職員などになりすました者が自宅などにキャッシュカードを受け取りにくる
3. 金融機関の窓口やATMで犯人から指定された銀行口座に現金を振り込ませる
4. 現金を宅配便や書留などで送らせる
5. コンビニエンスストアなどで電子マネー(プリペイドカード)を購入させ、ID(カード番号)を教えるよう要求する
6. 「支払番号」を告げられ、コンビニエンスストアのレジで直接番号を伝えて支払わせまたは店内に設置された端末で支払番号を入力、出てくる用紙をレジに持参し支払わせる

【オレオレ詐欺】

概要・・・特殊詐欺の被害の過半数がオレオレ詐欺によるもの。身内を名乗って高齢者に電話をかけ、さまざまな理由をつけてお金を振り込ませたり、受取役に現金を手渡しさせたりする手法です。



日頃から何でも相談できる友達と付き合っていると安心です

手口・・・加害者は、「電話番号を変えた」「風邪を引いて声がうまく出ない」などとして身内になりすまし、「事故を起こしてしまった。慰謝料を支払う必要がある」などの理由で指定の口座にお金を振り込ませます。

そのほか、親族だけでなく警察や弁護士になりすました人物も話に加わり、よりリアルで緊張感のある雰囲気を作るパターンもあります。

対策・・・まずは、本物の親族かどうか確かめましょう。電話番号が変わったのであれば、前の電話番号にかけてみる、合言葉を事前に決めておいて、それが言えるかどうか聞いてみるなどの方法があります。

また警察や弁護士を語る人が出てきたら、相手の名前や事業所所在地などを確認し、「104」へ電話してみましょう。氏名や企業名などの名称と住所から本来の電話番号を案内してくれるため、真偽を確かめることができます。

3年前から若い人たちのゴルフ人口が増加しました。先輩たちも負けていられません。



3. 相続でのトラブル！

相続に絡む不動産の売却相談が増えてきました。相続登記をされてから、売却を受けるケースは一般的な事です。が、相続人がおられない方のケースも増えてきました。相続人が動かないで放置されている事があつたり、詐欺師にだまし取られることもありますので要注意です。

相続人がおられる場合で当人たちで手続き出来ない場合は、弁護士が入って遺産分割協議書を作成し、相続人全員の共有名義にして売却します。相続人が多すぎて全員の名義で登記してからの売却では売買契約が大変になりますので、遺産分割協議書を「代表者で登記をして、売却出来たら現金を全員で分ける内容」にしておけば問題は起こりません。

今回のご相談は相続人が9人もおられて、室内の家具等の処分をされたあと、売却され

るとの事です。ご本人が亡くなられた時は、相続人が5人だったのが、時間の経過とともに相続人が4人増えたそうです。

他の方の例として相続人の誰かが行方不明であったり、取り分で揉めたり、相続を放棄して税金等を滞納するケースも出ています。

もっとひどいケースは、亡くなる前に通帳・実印・権利証などを預かって、他人が財産を奪ってしまう詐欺も起こっています。不動産を持つのは良い事なのですが、自分がいなくなった後の処理まで元気なうちに考えておく必要があります。

賢明な方はお元気なうちにお子さんたちに相続の話をされています。取り分で揉めないように配慮もされています。お子さんがおられない方は身内の方に相談されています。先日ご相談に来られた方は、身内では無いのですが後見人を依頼されたとの事でした。

親の介護をされてきた人は、平等な相続で納得されない方もおられます。私は今90歳の母と一緒に住んでいるからその人の気持ちも理解できます。介護は本当に大変です。年を取ると自分の事が出来なくなり、面倒を見る人が食事の世話・衣類の準備・お風呂やトイレにも気を遣います。親の面倒を見る時間とお金は、言葉では表せないお金には代えられないものがあります。

介護の当初は「親孝行しなければ」という優しい善意の気持ちで始まると思います。徐々に手を取られる時間が増えて、会話が通じない事が多くなるとストレスが溜まります。いつまで続くのか先も見えていません。その上に本人がお金を持っていないとなると問題だらけです。

介護となると、起きている間中生活全般に気を配ってお手伝いすることになります。根気よく優しく接して、体力が必要なくとも多いです。しかし、私達もいずれば同じ立場になります。できることを頑張りましょう！



子供の中の一人だけがすべて親の面倒を見てきて、それで相続の際は皆平等と言われても、納得できない人もおられます。相続人の

うちの1人が「介護による貢献度」を主張している状態です。

遺産相続の際は「寄与分」という考え方があります。寄与分とは寄与（被相続人の役に立ったこと）により、遺産分割の際により多く遺産をもらうことを認める制度です。兄弟姉妹の中で親の介護を頑張った人、親の事業を手伝い支えてきた人などに寄与分が認められる可能性があります。

相続トラブルを回避するために、もっともお勧めな方法が、弁護士や司法書士などのプロに相談し、プロから基本的な知識やアドバイスをもらうことです。弁護士や司法書士にアドバイスをもらっておくと、相続の話合いのときにあまりに突飛な主張が出てきにくいというメリットがあります。

遺産分割の話し合いに参加する相続人全員が、一定レベルの相続の知識をもっていれば、基本的なラインから外れた突飛な主張をする相続人は出てきにくいでしょう。弁護士や司法書士などプロのアドバイスや意見は争族の効果的な回避方法になります。



子どもたちが争っていら
らおちおち死んでもいら
れませんか。骨肉の争い
になる前に、出来ること
はたくさんあります。
話し合いと遺言書作成！

4. 寿命の読み違い！

日本人女性の平均寿命は世界一位の87.74歳、男性は81.64歳で世界二位。ここ数年、毎年のように過去最高を更新している平均寿命ですが、あなたは、自分が長生きすると思いますか。長生きが当たり前になった今でも自分が90歳まで生きることが想像できる人は多くない気がします。今回はそんな「寿命の読み違い」をネットを参考にご紹介致します。

.....

「老後2000万円問題」が話題になったことがありましたね。これは夫65歳、妻60歳から夫婦ともに無職の場合、老後30年の間に2000万円が不足する、というものです。2019年にこの試算をした金融庁がライフプランの最末期の年齢として用いたのも、「夫95歳・妻90歳」でした。

日々のハードワークからしてそんなに生きるはずがない」「うちの家系は短命だから」と、真剣に受け止めていない方が多いです。しかし日本人の4人に1人が90歳以上生きるとも言われている今、「人生100年時代」はかなり現実的な話と感します。

元気に長生きする秘訣は70歳までに筋肉を付けて身体を柔らかくしておくことです。高齢になると維持していくだけで精一杯になるので今を頑張しましょう



老人ホーム入居中に貯金が底をついた90歳女性の例ですが、老人ホームに入ったのは80歳の時のこと。施設の一時金は400万円、月額料金は30万円。一時金が抑えられているかわりに月額料金が高めに設定されている、高級な部類の老人ホームでした。

その女性のお金は、毎月の年金7万円と2500万円の貯金。当然、年金だけでは老人ホームの月額料金をまかなえないので、残りの23万円を貯金から切り崩して支払っていくことを決め、施設側の審査も無事に通って入居となりました。

しかしその10年後、90歳の段階で貯金が底をついてしまったのです。なぜこんなことが起きたのか？
・・・そう、答えは「寿命」です。

「人生は85歳くらいまでだろう」と予想しており、その女性の親族の方が「最期くらいはゆったりと気に入った空間で過ごさせてあげたいという気持ち」から、話し合いのううえ少し値の張るこの老人ホームへの入居を決めたのです。

この問題、結果的に女性は生活保護を申請し、前よりもだいぶグレードの落ちる、月10万円（居住費のほか、食費、日常生活費など込み）の老人ホームへ移ることになりました。

意外と多い「予想外に長生きするケース」

老人ホームの方にお話を聞くと、この女性のように自分や家族が予想外に長生きするケースは非常に多く、途中で資金がショートすることもあるそうです。その時皆さん口にされるのが、「こんなに生きるとは思わ

なかった」。

もちろん施設側も、資金がなくなったからといって急に追い出すような事はしません。おおむね1～3カ月の猶予をくれるので、たいていは、親族の誰かが不足分を肩代わりするといえます。

ただこの女性の場合、彼女自身には担保にできる家や資産はなく、親族も資金力がなく助けることが困難だったため、結果的に生活保護の申請になりました。これによって医療費や介護保険の保険料がかからず、住宅費用の補助も受けられるので、本当に助かったと仰っていました。

例から学べるのは、やはり資金を長めに考えておく、ということに尽きるでしょう。といて、「人生の終盤を狭いところで過ごさせるのは不憫で」と家族が感じるのも当然だと思います。

・・・・・・・・・・・・・・・・

私の友人知人のお話を聞きますと、いろいろなケースを耳にします。やはり施設に入る本人は貯金があまり無いという人が多く「介護貧乏になった」と話す方もおられます。

施設に入ると食事が良いので栄養が行き届き元気になり、医師が定期的に診て下さるので治療して頂き、薬を処方してもらって益々長生きされます。自分でお金を貯めていてくれたらどんなに助かったか・・・。

親が遠方に住んでいて施設に入っているけれど、危篤だと言われて病院に行ったら復活してみんなで喜びました。それが2度までは良かった、助かったと言っていました。4回目には「もう会いに行かない。勝手にして」と思ったそうです。

自分が本人であれば、きっとしぶとく長生きしたいと思うでしょうから、100歳まで生きる計算でお金を貯める必要があるかも知れません。子どもたちに迷惑を掛けないために！

人の寿命・生き方・伝えたいこと・親子関係・お金の人生・老い方・楽しみ方など、いろいろな考えます。



5. 今月のリフォーム事情！

建物の外装は定期的に塗装しなおすことが必要です。外壁をきれいな状態にする目的は家の外観の印象を良くすることだけではありません。ひび割れや劣化を放置していると機能性にも影響を及ぼしてしまいます。

塗料にはいろいろな種類があり、工法もそれぞれ。施工が遅くなったり、費用がかかるといったデメリットもあります。



生じるデメリットを知ったうえで、塗装し直すことを検討すると良いでしょう。まず、外壁塗装の必要性を理解しておくことが大切です。ここでは主なメリットを3つ紹介するのでチェックしておきましょう。

①劣化から美観や耐久性を保護する

新築時の施工が完了した時点から、外壁は紫外線や雨風に晒されています。その為、色が褪せたり塗装が剥がれたりするなど多かれ少なかれ経年劣化が生じることは避けられません。傷み具合が目視で分かるレベルになると、家全体の美観が損なわれ始めています。外壁塗装を施すことで美観を取り戻せますし、まだきれいな状態でも耐久性が上がって美しさが続きやすくなるでしょう。

②防水性の維持！自然現象にも強くなる

外壁が劣化してひび割れた状態になっていると、そこから雨水が入ってくる場合があります。そうなる前に塗装し直して、外壁を新たな塗膜で覆うことが大切です。塗膜に含まれている成分は水を弾くので、雨風による浸水を防ぐ効果を期待できるでしょう。外壁だけでなく建物の劣化もくいとめられるため、地震や強風などの自然現象から住まいを守ることに繋がります。

③住環境の悪化防止！家の寿命を長くする

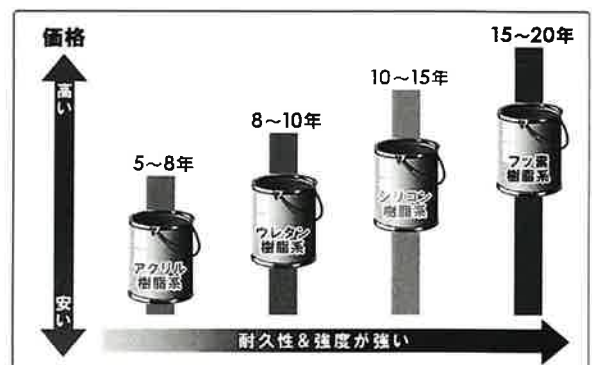
塗膜にひび割れや剥がれがある状態で外壁を放置していると、建物の寿命が縮んでしまうことが懸念されます。雨風や紫外線を通してさせることになり、建物の劣化が加速していくリスクがあるからです。建物内部の腐食まで促してしまい、住環境が著しく悪くなるか

もしれません。建て替えや大規模なリフォームが必要になるような事態もありえます。言い換えると、しっかりと外壁塗装を実施することで住みやすさを保ち家を長持ちさせられる可能性が高まるということです。

そして、外壁塗装を実施するタイミングは築10年を目安にして考える事が多いです。塗料は永続的に使えるものではなく、効果を持続できる期間が定められています。これが耐用年数であり、その期間を過ぎると塗り直すことを前提として使われているのです。

しかし、耐用年数はすべての外壁で10年と決まっているわけではありません。使用されている塗料の種類によってその年数は変わってきます。

具体的な塗料の耐用年数は、アクリル系塗料：4～7年、ウレタン系塗料：6～10年、シリコン系塗料：8～15年となっています。また耐用年数が15～20年というビルなどに使われる特殊塗料も存在します。特殊塗料はフッ素や遮熱効果が高い成分などを含んでいる為、一般的な塗料より耐久性が高いです。



このように、ばらつきがあるので本来は自宅に用いられている種類を調べて判断するのが適切です。とはいえ、特殊塗料ではなく一般的なものを使っている場合には耐久性は10年前後で失われることになります。築10年が目安とされることが多いのはそのためです。

なお、一般的には、塗料の耐用年数が長くなるほど値段も上がっていきます。そのため塗り直しの頻度を考慮した場合、安い塗料を選ぶのが、必ずしも節約になるとは限りません。高価なものを選んで頻度を下げたほうが手間が少なくて済むので良いと判断する方もいます。いずれにせよポイントになるのは塗料の耐用年数なので、自宅の築年数と照らし合わせて外壁塗装の時期を検討する際の参考にしましょう。