

今月の『トピックス』

【編集】

1. 新型コロナに感染！
2. 苦勞する3叶接種予約！
3. 分譲Mの管理規約！
4. 不動産売却事情！
5. 今月のリフォーム事情！

アプローチにもコロナ感染者が！

3年間、ずっと避けてきた新型コロナの菌ですが、社内にもお客様にも感染者が出ました。その影響は周りの人も巻き込んでいます。元の生活に戻れた人は運がいいです。感染しない・させないことを目指してこれからも予防しましょう！



たかし

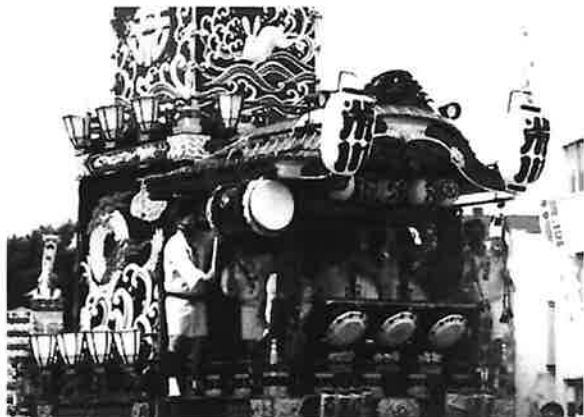
1. 新型コロナに感染！

岡山 貴紀

8月になりました。毎日暑い日が続きますが皆様いかがお過ごしでしょうか。新型コロナウィルスの感染者数が世界で一位という、喜ばしくない事実が日本全体を覆っている状況ですが、かくいう私自身、ついに新型コロナウィルス感染症を患ってしまいました。

発症から自宅療養を経て現在は問題なく職務に復帰していますが、決して短くない療養期間の間、お客様に多大なるご迷惑をおかけしたことが何よりも申し訳ない気持ちです。そんな中、少しでも何か皆様の情報として役に立つことがあればと思い、感染までの経緯と発症してから回復するまでの状況をお伝えしようと思います。

関東の祇園祭と言われる熊谷の「うちわ祭り」に参加



まず感染の経緯ですが、タイミングとしては3年ぶりに私の地元熊谷で開催された祭りへの参加がきっかけだと思います。もともと3日間で70万人の人出で賑わう大きな祭りではありますが、今年は出店は無し、最終日メイン会場への一般客の侵入は不可というように、規模を縮小し、感染対策を行った形で開催されました。それでも関係者だけでかなり

の人数ですので、密を避けるというのは不可能に近いような状況でした。

祭り終了の翌日に片付け作業を行い、さらにその翌日の夜、喉に少し違和感があったのをよく覚えています。そして翌朝、39度の熱とともに全身の関節痛、倦怠感に襲われました。家族と生活の動線を分けやすいのが二男の部屋だった為、すぐに二男の部屋に隔離妻が手に入りにくい抗原検査キットをなんとか入手してくれて、陽性反応が出ました。

その日の夕方、かかりつけの病院でPCR検査を受け、「今は感染者が多すぎて保健所の対応が遅れているから、明日の午後以降にならないと結果が出ない」と言われましたが結果の連絡がきたのは翌日の夕方、結果は当然のように陽性でした。

医療機関の検査で陽性が出た場合、保健所から携帯にショートメールが来て、HER-SYS (ハーシス) というサイトへのログインが求められます。このサイトでは、陽性者が毎日自分で体調を入力することで、保健所が容易に経過観察できるようになっています。ところが私の場合、まずログインができ

お勧め物件情報！



駅に近い！
都市ガス！
3DK



ハウス西遊馬

住 所 西区西遊馬
交 通 指扇駅 徒歩7分
賃 料 55000円
共益費 2000円
駐車場 5000円
敷金/礼金 0/0
クリーニング代 45000円
間取り 3DK 42㎡
【設備】都市G・給湯・エアコン・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



ず困りました。というのも、送られてきたID番号と私の誕生日が一致しないということエラーが出てしまうのです。

問い合わせようと何度も保健所に電話を試みるのですが、回線が混みすぎてまったくつながりません。高熱や倦怠感などの症状は時間が経つごとにひどくなる一方、早くログインしろと言わんばかりに何度も繰り返し保健所からメールが送られてきます。2日経った頃ようやく電話がつながり、先方が私の誕生日を間違えて登録していたことがわかりました。保健所も感染者増大で激務だとは思いますが、ログインできるまでの過程はかなりのストレスでした。

ちょうどこのころ、熱は37度台で落ち着いてきました。ところが、次は喉に激しい痛みを感じるようになってきました。水を飲む際には、喉の粘膜をやすりで削られているかのような激痛に苦しみ、まともに食事をとることができませんでした。

この激痛は3日ほど続き、「これで軽症なのか」と驚愕しました。ワクチンを2回接種していてこれだけ辛いのに、インフルエンザと同じ部類とは思えないと個人的に感じています。私の場合、最初の発熱から6日ほどでやっと症状が落ち着きましたが、その間、ネットで色んな方の体験談を見ることで勇気をもらい、乗り切れたと感じています。

ところで、現在のコロナ変異株というのは空気感染が主な感染経路のようで、どこから感染したのかがよくわからなくなっているようです。私が参加した祭りの地区では祭り関係者だけで200人弱いるのですが、結果だけを見ると祭り後に陽性となったのは私一人だけでした。私だけが何か特別な行動をしたわけでもなく、最低限の感染対策はみんなと同じように取っていました。

他の地区では何か所かでクラスターが起きていたようですので、私が所属している地区の感染対策はそれなりに機能していたのだと思います。なので私自身、何が原因で感染したのかがわかりません。空気感染というのは、陽性者の隣の人を通り越して、近くにいない人が感染するということが容易に起こるそうです。

また、自身がコロナ感染を経験したことでたくさんの知識を得ることもできました。発症から10日ほどで感染性のあるウィルスは体からなくなること、死んだウィルスの残骸がしばらく残るため、回復から2週間程度は偽

陽性反応が出てしまうこと、ニュースでよく見る「軽症」とは、決してその言葉通り受け取ってはいけないこと。

今までどこか他人事だと思っていた自分が恥ずかしくなりました。もし身近な方や家族に陽性者が出てしまい、何もわからず不安になっている方がいればお気軽にご相談ください。私の体験からお伝えできる情報や行政の手続等、知っていることは共有させていただきます。

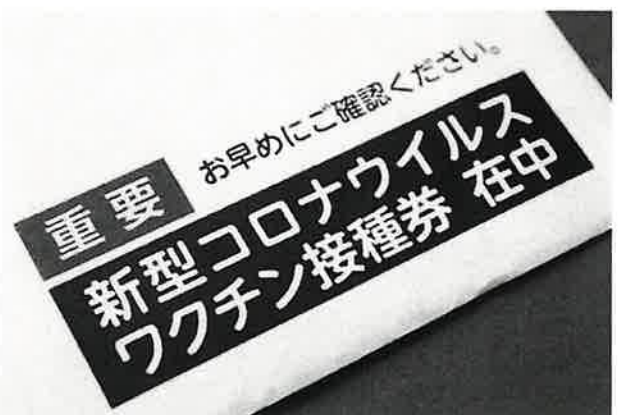


少しでも症状が現れたら、家族と距離を取って外出しないようにしましょう。

2. 苦勞するコロナ接種予約！

新型コロナワクチンの4回目接種券が届きました。過去3回は掛かりつけ医で接種して頂きましたので、また同じ医院に連絡を入れてみました。すると、今は医院で直接予約受付をしていないと言われたのです。今までの付き合いが有っても予約受付して貰えないと聞いたときはショックでした。

新型コロナワクチンの追加接種（4回目接種）を受けられる人は、3回目の接種を終了した日から少なくとも5か月以上経過した60歳以上及び18歳以上60歳未満の方のうち、基礎疾患を有する方等が対象です。



インターネットからでないと言われたので、調べてみました。

追加接種の予約

本サイトで医療機関や接種会場をお探しく
ださい。接種できる時期になったら、ワクチ
ンを受けることができる医療機関や接種会場
をお探しください。予約受付状況や取り扱う
ワクチンの種類を確認し、希望する医療機関
や接種会場を選択してください。

電話やインターネットで予約をしてくだ
さい。各医療機関等の詳細ページを開くと、予
約受付電話番号やインターネット予約ページ
が記載されています。予約受付時間や医療機
関等からのお知らせ内容を確認した上で、電
話やインターネットで予約してください。

・・・・・・・・・・・・・・・・

私は大きな会場で接種するのは不安があり
ます。近くの医院を探しましたら半年先まで
予約でいっぱいです。少し離れた医院でやっ
と1ヶ月以内に予約する事ができました。こ
の方法だと高齢者は手続き出来ません。

コロナ感染の第7波がどんどん広がってい
る真ただ中です。社員が感染すると業務に
支障がでます。お客様が感染すると契約を延
期せざるをえません。コロナ感染が命にかか
わるような重体になると、こんな愚痴も言っ
ていられなくなります。

間もなくお盆休みです。コロナ感染した人
の話を聞くと、私は感染したくありませんの
で、精一杯感染予防をし、むやみにあちこち
出かけないようにします。皆さんもお気をつ
けて！

3. 分譲マンションの管理規約！

今年、分譲マンションの規約改正委員の
一人として、会議に参加して意見を述べてい
ます。私の場合、たくさんの分譲マンション
の管理規約を見ているので、規約の内容を
比較する事ができます。しかし、管理規約の
基本を知っていないと見直すことが出来ま
せん。そこで勉強することにしました。

管理規約はマンション管理のためのいわば
憲法です。管理組合の最高自治規範であり、
管理組合の円滑な運営を確保するために管理
規約は必要不可欠なルールです。

昭和50年代半ばまで、新築マンションの管
理規約は分譲会社や管理会社が個々に作成し
ていました。その作成のためのガイドライン
も特にありませんでした。そのため、内容的
に不十分なものが散見され、管理に関して発

生する諸問題に対応できないものもありまし
た。

標準管理規約の公表

標準管理規約は、このような事情にかんが
み、中規模の住居専用マンションで専有部分
の床面積等がおおむね均一な分譲マンション
の管理規約作成の指針（標準モデル）とする
ため、管理組合役員、消費者団体、分譲業者
団体、管理業者団体等からの意見も踏まえて
昭和57年に作成されました。

建設省（現在の国土交通省）は、都道府県
及び関係業界に対して、その活用を図るよう
通知しました。その後、昭和58年、平成9年
平成16年、平成23年、最近では平成28年
に改正が行われています。

どのマンションにも
管理規約はあります



管理規約

使用細則・使用規則

〇〇△×マンション

現在は3種類の標準管理規約が
公表されています。

- ①住居専用の単棟型
- ②住居専用の団地型
- ③住戸と店舗等が併存する複合用途型

単棟型の標準管理規約のポイント

- ①区分所有者は、同居人に対して規約・総会決議を遵守させなければならない。
- ②区分所有者は、専有部分を貸与している場合は、借主に規約・使用細則を遵守させなければならない。また区分所有者は借主に規約・使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
- ③専有部分と共用部分の境界については、上塗り説（境界部分のうち躯体部分は共用部分であるが、上塗り部分など躯体部分以外の部分は専有部分とする説）を採用する。
※居室内の壁紙・壁板などは専有部分とすること
- ④専有部分であっても、共用部分と構造上一体となった部分の管理については、管理組合

が共用部分と一体として管理できる旨の規定が定められた。

※配線・配管の枝線・枝管などを指す。

⑤バルコニー・ベランダ・屋上テラス等を法定共用部分としたうえで、それに接する住戸の区分所有者に専用使用权を認める。

⑥共用部分及び敷地の共有持分の割合は、専有部分の床面積の割合によるが、その床面積は壁芯計算による（界壁の中心線で囲まれた部分の面積）

⑦専有部分の用途としては、専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供することを禁止している

⑧駐車場の使用权は、専有部分の譲渡または貸与をすると消滅する

⑨区分所有者が専有部分の修繕等を行うとする場合には、あらかじめ理事長に申請し、書面による承諾を受けなければならない。また理事長等は、工事の実施状況を把握するため、必要な範囲内で工事の現場に立ち入り、調査を行うことができる。

役員になる人の高齢化も進んできました。若い人たちは働いているので欠席する人も多く役員を選出したり会を開催するのも大変です。



⑩専用使用权の対象となっているバルコニー等の通常の管理は、専用使用权を有する者が自己の責任と費用負担において行われなければならない。
※清掃や破損した場合の修復など

⑪管理組合が共用部分等に関する損害保険契約を締結することを承認する旨の規定を置き、普通決議によらなくても、損害保険の付保等を行うことができるとされている。

⑫管理費とは別に、修繕積立金を徴収し、区分して経理することにしている。

⑬駐車場使用料その他の敷地・共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるとしている。

⑭管理組合には、理事長、副理事長、理事、監事を置くとしている

⑮理事及び監事は、組合員（マンションに現に居住していなくても良い）の中から、総会の普通決議で選任する。

⑯総会の招集通知は、会議の開く日の2週間前（会議の目的が建て替え決議であるときは、2か月前）までに発しなければならない。但し、緊急を要する場合（会議の目的が建て替え決議であるときは除く）は、理事会の承認を得て、この期間を5日間までに短縮できる。

⑰普通決議事項は、出席組合員の議決権の過半数で決することとした。

⑱議決権の代理行使について、特に制限はない。

⑲管理組合の役員に、報酬を受ける権利を認めている。

⑳理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

㉑管理費等の徴収方法として、管理組合の預金口座に各組合員の口座から自動振替するシステムを導入した。

㉒規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とすることとした。

㉓組合員が一旦納入した管理費等及び使用料については、返還または分割の請求ができないこととした。

団地型の標準管理規約の大部分は、単棟型の標準管理規約と同じです。棟ごとに共用物・管理費・収支・議決権・活動などの詳細について書類を作成します。

住戸と店舗等が併存する複合用途型の管理規約は、全体的なマンションからすると件数が少ないので、今回は省きます。

ある分譲マンションの規約に
(議決の方法)

総会の議事は、組合員及び議決権の各2分の1以上によりこれを決する。

1. 組合規約の変更又は廃止は、組合員及び議決権の各4分の3以上

・・・他、法人格の取得・共用物及び共用部分の変更・義務違反者に対しての請求行為・建物が滅失した場合の復旧は議決権の4分の3以上が必要。

団地内建物を一括建替する場合は、組合員及び土地の持ち分割合の各5分の4以上と各棟の組合員及び議決権の3分の2以上。

上記で問題だと考えられているのが、議決権を持つ人の協力がなかなか得られない事。投資用にマンションを購入されている方、高齢者になり意思疎通が難しくなった人、空室となり所有者と連絡が取れないなどの理由があります。

役員さんが1件1件訪問したり調査して連絡先を探すケースも多いです。基本的に役員さんはボランティアですし、役員は交代して行くものですから、常から協力して行きたいものです。



4. 不動産売却事情！

アプローチに来店されるお客様で、賃貸物件を借りる理由として「自宅売却」と書かれるかたがおられます。若い方で生活保護費を受給される方もおられますが、コロナで給料が減る方や失業する方もおられます。

困ったときは国が助けてくれるのですが、生活保護者の増加に驚くばかりです。中には仕事を探して自立出来るように努力される方もおられますので、私たちは応援したいと思います。

コロナによる収入減でマイホームを持って

いる方で住宅ローンが払えなくなった方も少なくないでしょう。金融機関からの督促におびえながら暮らすのではなく、まずは金融機関と返済条件緩和の相談をしましょう。

収入減以外にも、病気や離婚などさまざまな事情で住宅ローンの返済が難しくなった人がおられます。大半の方は金融機関に返済条件を緩和してもらうことで問題の解決に向かうそうです。

一方で、残債を支払うために金融機関の合意を得て行う「任意売却」に至るケースもあります。失業などで先々の返済見通しが立たない、住宅ローンの返済に問題があることを家族に打ち明けられないまま、対応が遅れて競売に至ってしまうケースもあります。「大切なのは家ではなく家族や生活を守ること。住宅ローンで困ったら、身内にも早めに相談してください」

任意売却と競売の違い

住宅ローンで購入した物件は、融資をした銀行の抵当権が付きます。ローン返済が苦しくなり家売却しようとしても、抵当権を設定している状態では売却できません。住宅ローンの支払いが3カ月～半年程度滞ると残金の一括返済を求められ、支払いができない場合は競売にかけられるのです。これが住宅ローン破綻の典型的な流れです。

最終段階の競売で落札される前に、金融機関の合意を得て市場で売却するのが「任意売却」。安値で落札されてしまう可能性もある競売に比べ、市場価格の8割前後の価格で取引され、残債が圧縮しやすいのです。

希望価格で売れずに残債が残ったとしても債権者と話し合いで柔軟に対応してもらいやすいことや、自宅が競売サイトに掲載されるのを回避できることなども利点として挙げられます。任意売却が成立すれば、残債がある状態でも抵当権を抹消することができます。

一方で、新規ローンや新規のクレジットカード発行が当面できないなどのデメリットがあります。任意売却で解決できない場合は、競売に移行する可能性があります。

人生は必ずしも上向きにだけ進むものではありません。しかし、真面目に誠実に生きていれば誰も見放すことはしません。困ったときに相談できる、家族・友人・不動産会社を持ちましょう。

5. 今月のリフォーム事情！

皆さんのご家庭にある照明器具、当然電球が付いていますよね。何色の電球が付いていますか？電球は消耗品ですので、買い換える時に「なんとなく」で色を選んでいる方もいらっしゃるかもしれません。そこで、**各電球色の特徴などをご紹介しますので、次回の買い替えの際に参考にしてみてください。**

電球の色は、3色あります。

「電球色」、「昼白色」、「昼光色」

右に行くにつれて、青っぽい色になり、左に行くにつれて、オレンジ色っぽくなります。それぞれのメリット・デメリットとしては、

★電球色

メリット：明るさが抑えられ、

目が疲れにくく、リラックスできます。

料理をおいしく見せます。

デメリット：少し暗め オフィスや勉強部屋

色を決める場所では不向き

おすすめの部屋：

リビング 和室 トイレ 風呂

★昼白色

メリット：太陽光に近く 自然な光の色

洋服や様々な色をリアルに感じ取れます

デメリット：

少しですが温かみがなくなります。

おすすめの部屋：

オフィス 書斎 化粧部屋

★昼光色

メリット：集中色を高める色であり、脳を覚醒させる効果があるようです。細かい文字も読みやすくなります。

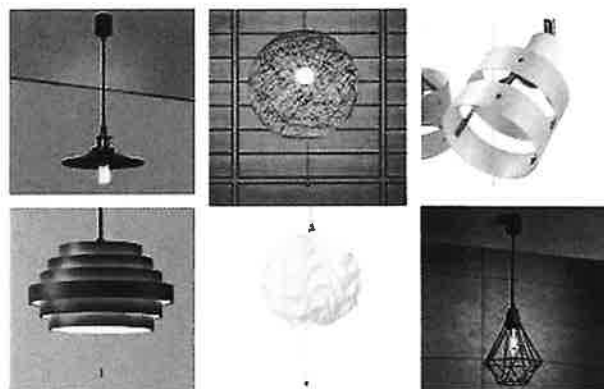
デメリット：はっきりと見えるために、目が疲れることもあります。寝室やリラッ

クスする場所では不向き

おすすめの部屋： オフィス 勉強部屋
子供室 クローゼット

以上のように、それぞれの特徴がありますので、**部屋によって電球の色を変えてみることも必要**です。美容室などでは、髪の毛のカラーを変える際に「電球色」では色がわからないために、昼光色に変更したり、洋服を選ぶ際も「電球色」では、買った後にイメージが違うなんてこともあります。

また、家づくりをしている方には、**外壁の色など 様々な色決めをする際には「電球色」の下では選ばない方が無難**ですので、気を付けてください。参考にできれば幸いです。



ネットですべて探してみると照明器具の種類が多さに驚きます。自宅時間が多くなった今、雰囲気を変えてみるのも楽しいかも。



昼光色

明るさ 60形 相当

電球色

明るさ 40形 相当

消灯時



カチッ

スイッチ

1回で点灯

昼光色相当

勉強のあかり



カチッ
カチッ

(約2秒以内)

スイッチ

2回で切替え

光色を切替え

電球色相当

食事のあかり