

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 円安・価格高騰！
2. マンションの大規模修繕！
3. 認知症発症、財産凍結！
4. 自宅介護の限界！
5. 今月のリフォーム事情！

コロナが収まり行動的に！

日本ではまだマスクを付けている人が多いです。マスクを外しても良いと言われても、マスクがあると何か安心します。人の判別は目の辺りで。でも声を掛けられても解らない事もあります。来店されるお客様も増えてきました。



たかし

1. 円安・価格高騰！

岡山 貴紀

10月になりました。今年も早いもので残すところあと3ヶ月ですね。ロシアによるウクライナ侵攻への経済制裁の影響で、ロシアから各国が輸入していた天然ガス、原油、鉄鉱石、石炭、木材などの資材・エネルギーの供給が滞ることになり、代替措置を講じても世界的な需要と供給の逼迫が発生し、資源価格は上昇し続けています。

日本国内に滞留している資材・エネルギー価格も上昇に転じているので、ウクライナ侵攻が長期化すればするほど、これらの価格の先行きは不透明になっています。また、日米の政策金利の格差によって円安が進むなど経済状況は目まぐるしく変化しており、私たちの生活に大きな不安が生じています。

食品や燃料 輸入企業への影響

NHK

円高

輸入価格 ↓

食品など販売価格 ↓ も



円安

輸入価格 ↑

電気料金など ↑ も



ここで取り上げたい心配な点として、ウクライナ侵攻の長期化と円安が日本の不動産市場に与える影響とはどういったものなのか、ということです。

ライフホームズが運営する不動産ニュース記事によると、鉄、銅、アルミニウムなど

その多くを輸入資材に頼る日本の建設・不動産業界は、円安によるコストアップによって建設費の上昇を受け入れざるを得なくなり、輸入木材もロシアからの北洋材の輸入がストップして輸入木材全体の市場価格上昇の原因となるそうで、このように資材・エネルギー価格全般が本格的に上昇することになれば、コロナ禍で供給数を絞り込んで販売していた新築住宅にも更なる価格上昇圧力が加わり、結果的に住宅の売れ行きへの影響は免れないかもしれません。

コロナ禍においても比較的堅調に動いていた住宅需要も、円安および資材・エネルギー価格高騰によって住宅価格が押し上がると、潜在的に需要はあっても高過ぎて買えない＝マーケットアウトする価格まで上昇することで需要が後退する可能性も考慮しておく必要があるということです。

そうすると、地価動向のみならず景気全体にもマイナスの影響を与えかねません。まるで“風が吹けば桶屋が儲かる”の如く価格上昇の連鎖が起き得ることを考えれば、物件購入に関してはより慎重なポジションを取ることが求められる時期なのかもしれません。

お勧め物件情報！

新発売 大規模修繕中



西遊馬団地 9号棟 1F
住 所 西区西遊馬
交 通 指扇駅 歩6分
価 格 420万円
管理費 9000円
積立金 7000円
駐車場 5000円
間取り 3DK 54.37㎡
【設備】都市G・給湯・南向き・暖房便座・
★静かな住環境！
★人気の1階！

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/FAX048-621-1302

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



こうなると多くの住宅購入ニーズは中古に向かうこととなりそうです。とくに東京、横浜、大阪、名古屋、福岡など各都市圏の中心部では、新築住宅の供給が減少し、代わって中古住宅の価格が上昇する公算が高いとか。ただし、多くの地方圏では需要と供給が安定しており、新築住宅の供給も限られているため中古市場に波及する可能性は今のところ低いと見られるようです。

今後、世界はどうなってしまうのか不安な部分もありますが、少なくとも日本の不動産への影響として考えた時、ロシアのウクライナ侵攻の長期化および円安継続が、巡り巡って国内の新築および中古住宅価格の上昇につながる可能性についても十分認識しておく必要があります。

新築住宅は半年間のうち10～20%程度、価格が上昇したと感じます。



2. マンションの大規模修繕！

営業エリアの分譲マンションの大規模修繕が発生した時、それが当社の管理物件に住んでおられる方のケースでは、当社が家主様との連絡係となります。大規模修繕工事が始まりますと、借りておられる方も協力して下さいます。しかし現実として、大規模修繕工事の当事者者になって初めて皆さんのご苦労を知る事が出来ました。

大規模修繕委員会の皆さんのご苦労、工事業者の決定や住民へのお知らせや工事業者による入居者への細かな連絡など、体験してみて初めて知ることが出来ました。工事業者さんが細かな連絡事項等を入居者全員に配布して下さいるので、工事過程がよく分かります。

工事期間は外回りにネットが張られていて、窓を開けることもままなりません



大規模修繕工事が始まりますと、特に気を付けなければならないのがベランダに置いている荷物等の片づけです。私も小さな植木鉢などをいくつか置いていますので、工事が完了する数か月間は植木鉢を別の場所に移動しなければなりません。

不要な自転車がありましたので、役所に電話をして処分方法を教えて頂きました。他に不要な家具等があれば一緒に処分しようと思います。参考に詳細は次に記載しました。

粗大ごみ・特定適正処理困難物とは

■粗大ごみとは

家庭から出るごみのうち、自転車やタンスなどの、一辺の長さ又は直径が、90センチ以上2メートル未満のごみは、「粗大ごみ」の扱いとなり、通常ご利用されている収集所では回収できません。

■特定適正処理困難物とは

スプリング入りマットレス、スプリング入りソファ、物干し台、鉛バッテリー、タイヤ、ホイールについては、市の施設で処理できない「特定適正処理困難物」となり、有料となります。通常ご利用のされている収集所では回収できません。

【補足】

1. テレビ、エアコン、洗濯機・衣類乾燥機、冷凍庫・冷蔵庫については、家電リサイクル法対象品目のため、処分方法が異なります。
2. パソコンの処分については、メーカー等での処分となります。

戸別収集（有料）の申し込み方法 ごみの出し方の流れ

1. ごみのサイズを測る。
高さ・横幅・奥行を測る。
2. 粗大ごみ受付センターに電話
(048-878-0053)、またはさいたま市粗大ごみインターネット受付で予約をする。
3. 「さいたま市粗大ごみ等処理手数料納付券」（シール）を購入する。「粗大ごみ等の処理手数料納付券取扱店」のステッカーのあるコンビニエンスストア、各区役所くらし応援室、支所、市民の窓口で、納付券を購入してください。
4. ごみを出す。
(納付券を貼って指定日に出す)

私の場合、戸別収集で自転車を出したのですが、ファミリーマートで550円の納付券を購入して、それを自転車の目立つところに

貼って、指定された日に指定された場所に置きました。当初は小さく分解して燃えないゴミの日に出そうとチャレンジしたのですが、部品が錆びていて分解は不可能でした。

さいたま市西区の分譲マンションでは、数件のマンションが大規模修繕工事を開始しました。来年から始めるマンションもあると聞きます。当事者となって感じた事は、「早くベランダを使えるようにして欲しい。洗濯物を外に干したい。」です。でも苦労や我慢の後には外壁が綺麗になって気持ちよく生活できるのです。

修繕積立金を支払っているから、たくさんの役員の方が一生懸命考えて下さっているから、住まいが綺麗になって長持ちします。入居者へのアンケートでは、外壁塗装の色・玄関扉の色などを聞かれることがあり、集計結果を掲示して頂いたことで経過がよくわかりました。工事会社さんも親切丁寧に工事をして下さいます。綺麗になるまで、あとしばらくの我慢です。



3. 認知症発症、財産凍結！

2017年に内閣府が発表した「高齢社会白書」によると、2025年の認知症高齢者（65歳以上の認知症患者数）は、約700万人（高齢者の約5人に1人）に上るとされています。今後も高齢者数の増加とともに認知症高齢者数も上昇していき、2060年には約850万人に達するとされています。

年齢とともに発症率が上がるという認知症の性質上、効果的な予防策や治療薬が開発されない限り、認知症高齢者数の増加は避けられません。

認知症の発症によって高齢者の財産に引き起こされる由々しき問題は、「財産の凍結」です。認知症発症に伴う意思能力の低下・喪失によって、法律行為を自ら有効に行うことが出来なくなる可能性があります。

認知症が進行し、預貯金が引き出せない、

有価証券を換価できない、不動産を売却できないといったケースが多発しています。認知症の発症によって直ちに意思能力が低下し法律行為が出来なくなるわけではありませんが法律行為を有効に行えるかの判断を外部から行うのは容易ではありません。

また相続発生時に相続人の中に認知症高齢者が含まれているケースも多発しています。被相続人に遺言書などの準備がなかった場合には、法定相続人全員で遺産分割協議を行う必要があります。相続人の1人が認知症高齢者である場合には、成年後見人制度を利用しない限り、有効な遺産分割協議を成立させることができず、相続手続きを進めることが出来ません。

このような背景のもと、昨今、高齢者の財産を認知症による財産凍結から守るための対策の需要が高まっています。家族信託や任意後見などの担い手である弁護士・司法書士だけでなく、金融機関や事業会社も行うようになってきました。

不動産会社としての認知症対策は、「認知症になる前の心身ともに元気なうちに不動産の処分などを考えること」を提案致します。お子さんがおられない高齢者が亡くなり、相続人様たちが依頼された弁護士さんから残った不動産の売却依頼を受けました。亡くなられた方の兄弟に相続されるのですが、その兄弟のうち亡くなられた方もおられ、結果的に9人が相続されたのです。

本人の意思がはっきり伝えられるうちに不動産を処分して、そのお金で施設に入ったり病院に入院出来たりしたかもしれません。今回のように何もされないでいると、相続人が増えて話し合いがまとまらなければ弁護士に依頼することになります。不動産を売却しても弁護士費用・家財の処分・売却金額を9等分するなどによって1人の手取りは少なくなります。相続登記をする間に亡くなられた方もあり、相続人が増えたそうです。



また別の日には、90歳の女性から自宅の売却相談を受けました。この方は足が悪いので一人でお買い物に行けません。娘さん二人が定期的に1時間以上掛けて通いながらお世話しています。家財道具もたくさんあり、大切なものを選ぶのも多すぎて解らないと言われます。長く住んだ家だから「この家で死にたい」と言われる事もあるそうです。

今は足以外に不具合はありませんし、意思疎通も普通です。ご自宅を訪問して、皆様のご意向を確認し、このようなケースでの売却方法や、認知症になった時の不動産処分リスクなどをご説明しました。このまま放置して認知症で施設に入所するようになれば、あとは相続での処理となるかも知れません。相続人たちが問題なく手続きできれば良いのですが、何か残すのであれば現金などの方が分けやすく喜ばれます。

最近、家財道具等の処分を依頼される事が多いのですが、相続人たちが困っているのは写真や思い出の物などです。それより困るのは処分に多額の費用が掛かる事です。子供たちに迷惑を掛けないために、ご自身が元気なうちに処分が可能なものは今からすぐに処分を始めましょう。身の回りを見てみると、ずっと使っていない、思い出せないくらい昔のものがたくさん出てきます。ご自身の人生を整理しながら、荷物の整理もしましょう。

ご自身が元気なうちに、相続人が自由に使えるお金を用意しておく、急にお金が必要になった時など、家族に負担をかけないですみます。相続手続きには時間が掛かりますので、信頼できる家族に現金を預けておくのも1つの方法です。



70歳を過ぎたら、いざという時の準備を始めましょう

4. 自宅介護の限界！

高齢者の親と同居されている家族は、介護の問題でご苦労されている方も多いと思います。私の母も90歳となり、徐々に気を付けてあげなければならない事が増えて、負担が増加してきました。これから先、どうなるのだろう？ 仕事を続けながら、どうやって介護して行けば良いのか、不安を感じてきました。

親の在宅介護がそろそろ限界に… 早めにとるべき「3つの行動」を介護福祉士が解説
「by 渡辺 有美」というサイトに参考になることが書いてありました。今はまだ親が若い方も、近い将来に必ず起こってくる問題を早めに知っておくと約に立つことですので、是非ご覧ください。

介護・財産管理

「できれば慣れ親しんだ自宅ですっとお世話してあげたい…」と思っていても、介護は精神的・肉体的な負担が非常に大きく、親を思う気持ちが強くてがんばってしまう人ほど心身ともに疲れ果ててしまいます。

「在宅介護をがんばってきたけれど、いよいよ限界かもしれない…」

このように感じたら、介護の方法を見直す時期にきているのかもしれない。

ここでは、在宅介護に限界を感じている方に向けて、まず最初に何をすればよいのか、在宅介護以外にどのような方法があるのかをわかりやすく解説します。

家族にできる介護には限界があります。役所のサポートを活用しましょう。



在宅介護の限界に備える

在宅介護が難しくなってくる理由・・・

介護は、相手の要介護レベルによってお世話する内容や介護に費やす時間が変わってきます。要支援1～2から要介護1あたりまでは、食事や排泄は自分でできる人が多いため、介護者の負担もそれほど大きくはないかもしれません。

しかし、要介護2からは身の回りの全般に介護が必要になり、食事や排泄にもサポートを要するようになってきます。要介護3以上になると、歩行がおぼつかなくなり意思の疎通にも問題が生じはじめ、人の手を借りなければ基本的な生活がままならなくなってきました。

このレベルになると、着替えや排泄、車いすへの移乗など、ことあるごとに相手を抱え上げなければならず、肉体的負担は増すばかり

りです。さらに、拘束時間が延びたり夜中に何度も起こされたりすることもあり、介護者は精神的に休まらない日々が続くことになります。

介護者が在宅介護に限界を感じはじめるのは、このあたりからでしょう。このまま無理をして介護を続けていくと、介護者の心身の健康が損なわれる可能性が高く、そうなれば両者にとってよいことは1つありません。

そのため、在宅で介護を続けていくのを難しく感じたら、これからご紹介する対策を早い段階からひとつずつ実行してほしいと思います。介護する側が心身ともに健康でなければ介護される側もしんどい…

介護者がとるべき3つの行動

ここからは、在宅介護に限界を感じたら、またそれに備えて介護者がとるべき具体的な行動をお話ししていきます。

行動1. 要介護認定を受ける

まだ要介護認定を受けていない場合には、いち早く市区町村の担当窓口や地域包括支援センターに出向き、「要介護認定の申請」をしましょう。申請をすると、担当者による訪問調査、要介護認定区分の判定を経て、申請から30日以内に認定結果が知らされます。要介護認定されるとケアプランを作成し、それに沿って必要な介護サービスを受けることができます。

行動2. 介護費用として使えるお金を把握しておく

介護サービスを利用する場合も、いずれ施設へ入居する場合も、まずは今後の介護費用に使えるお金はどのくらいあるのか、早い段階で把握しておくことが肝心です。

本人の年金受給額や預貯金残高のほかに、もし可能であれば自分や兄弟が負担できる額もあらためて確認しておきましょう。兄弟がいる場合は一度相談の機会を設け、あとでもめることのないよう情報の共有をしておくことも大切です。

行動3. 介護施設の情報収集をする

介護施設は、見学もできます。在宅介護が難しくなってきたら、介護施設へ入居する道も検討していく必要があります。他人の手を借りることに抵抗を感じる人もいますが、要介護度が上がれば上がるほど直接体に触れる介助が増えていき、介護を受ける本人の負担も増していきます。

着替えや入浴などの身体介護は、プロの手でスムーズに介助してもらった方が本人も体が楽であるケースも多いでしょう。介護施設にはさまざまな種類があり、受けられるサービスや入居費用もそれぞれ異なります。

「今のところ施設入居までは考えていない」という場合も、早めに情報収集をしておくといざという時に役に立ちます。気になる施設があれば実際に施設見学もできますし、中にはお試して宿泊体験ができる場合もあるので興味がある人は積極的に利用しましょう。

無理なくできるサポート体制にする

どうしても介護される側ばかりに注目が集まりがちですが、介護する側が心身ともに健康でなければお互いにより介護生活は送れません。双方にとってベストな選択をし、末永く良好な関係を保ちながら、自分が無理なくできる方法でサポートをしていきましょう。

(執筆者：渡辺 有美)

西区にある介護関係の施設を調べてみました。本当にたくさんあります。それぞれ特徴が違いますので、相談したり見学に行って受け入れ先を決めると良いでしょう。ある程度はケアマネジャーに聞いても教えて下さるでしょう。

ニチイケアセンター・扇の森WEST・扇の森・ツクイ・みると・西おおみや翔裕館・ル・サンク湯澤・トワーム指扇・デイリハ三橋・おおみやケアセンター・すこや家・三橋ナーシングホーム・楽しいわが家・くるみ・敬寿園宝来ホーム・中野林ゆめの園・緑水苑指扇・みんなの家・らいふ指扇・中野林ゆめの園・イリーゼ西大宮・デイホームまみや・けやき・そよ風・三恵苑・ロイヤル三橋・フォレスト指扇・ニーズ・あずみ苑・ひかり訪問介護・ひかわ・ふれあい多居夢大宮・まみや俱樂部・ケア大宮花の丘・ハーモニーライフ大宮・リハ俱樂部さくら、他

同居している90歳の母親は、ずっと元気で長生きするものだと考えていました。徐々に体力や能力が落ちてきていますので、近い将来のことを考えています。



5. 今月のリフォーム事情！

倉庫や納屋にトタン屋根を使っている人は多いと思います。トタン屋根は日本の住宅建設において、比較的多く使われてきた工法の一つだからです。

このトタン屋根を修理するときは、自分で行わずに業者に依頼するのが賢い方法です。また、業者に依頼するなら修理だけにとどまらず、屋根をリフォームするのも良いかもしれません。今回の記事では、その理由を含めて解説していきます。

トタン屋根を修理するべきタイミングは主に2つのパターンがあります。まず、最初のパターンはトタン屋根に目立つ程度にまでサビが発生しているときです。このサビが発生しているときは表面のメッキが剥がれ、鋼板がむき出しになっている可能性が高いです。

そのため、修理が必要と判断できます。通常のトタン屋根は「亜鉛メッキ鋼板」といわれる、鉄板の表面に薄い亜鉛の膜を付けた板材であるためにサビることはありません。しかし、そのメッキが剥がれると雨水などによって屋根がサビてしまうのです。

状態がひどくなる前に修理しましょう。見えないところなので、脚立に登って状態の確認が必要です。



2つ目のパターンは、トタン屋根に穴が空いて雨漏りが起きるときです。トタン屋根は利点もありますが、耐久力が低いという欠点もあります。特に亜鉛メッキが剥がれると、サビが進行しやすくなり屋根に穴が空いてしまうことがあるのです。穴が空いた状態になると緊急で修理が必要となるので、なるべくサビの段階から対処するようにしましょう。

トタン屋根の修理は専門業者に頼むべきであり、自力での修繕は応急処置にしかありません。それでも、自分で修理する場合には以下の方法で試してみると良いでしょう。なお屋根などの高所での作業は非常に危険が高いため家の内部からできる方法に留めておくほ

うが安全といえます。また、高所作業を自分で行う際には足場を組むことが法律で定められている点も注意が必要です。

最も単純で分かりやすい修理方法は穴の開いた箇所に防水テープをはることです。どの箇所に穴が空いているのかが分かる場合に限られますが、応急処置としては効果があります。あらかじめ穴の開いた周囲の汚れを拭き取ってから、防水テープを貼り付ければ完成です。

屋根のどの場所から雨漏りしているのかが分からない場合は、屋根全体をブルーシートで覆ってしまう方法もあります。屋根の四隅に土のうを置き、テープなどで固定して飛ばされないようにします。注意点としては、屋根の上での作業となるので1人では行わないことです。必ず、2人以上で作業を行うようにしましょう。

防水テープよりも踏み込んだ方法として、コーキング材で塞ぐという方法もあります。コーキング材はさまざまな種類がありますが乾くと防水性や耐熱性に優位性を持つものを選ぶことがポイントです。穴を塞ぐ具体的な手順としては、雨漏りしている箇所の周囲の汚れを取ってからマスキングテープなどで囲むようにします。

その後、プライマーと呼ばれる建設工事などで利用される、下塗り塗料を塗っていきます。プライマーを塗ることによって、接着力を高めることができます。そして最後にコーキング材で穴を塞げば完成です。なお、汚れが残っているとプライマーを塗っても接着力が弱くなるので、しっかりと汚れを取ってから作業に入ることがポイントです。

以上のような方法で応急処置ができるのでもし自分で作業が可能であれば試してみてもいいかもしれません。状態がひどい場合や作業が難しい場合には、お気軽にご相談ください。



防水テープ・
ビニールシートは
日頃から準備を！