

☎ お電話 ・ 📠 FAX ・ ✉ メールで

お気軽に
ご相談
下さい

カ・ン・タ・ン お部屋の お手軽無料査定

管理会社の安心サポート!!

あら簡単!

不動産の売る、買う、貸す、全部にほねっとにお任せ

売却・買替・賃貸・借替

私たちは地域密着でお住まいの売却・購入買替え・賃貸経営のサポートを行っております。
地域密着だからこそ、「より詳しく、より親切」にお客様の不動産売買をサポートいたします。
不動産の売却をご検討の方、処分にお困りの方、借入返済についてなど、私たちに何でもご相談下さい。

不動産売却 お任せ下さい!!

にほねっとでは、不動産仲介に加えマンション買取も積極的に行っております。
不動産売却をお考えの際は、是非、私たちにご相談下さい。

〈マンション売買特典〉

■ 仲介手数料20%OFF

当社の管理するマンションのお客様に限り、仲介手数料を20%ディスカウントいたします。

※売却価格500万円以上に限ります。

■ 買取サービス

お客様の事情に合わせ当社または当社提携先が直接即金買取させていただきます。

※賃貸中も可能です。

※当社規定によりお取扱出来かねる場合がございます。

賃貸運営 全力で応援します!!

賃貸経営をサポートする「賃貸マンション運営システム」は、賃料査定・リフォーム・募集・契約・集金・トラブル処理・退去立会・賃料保証など、トータルでお引き受けします。

〈賃貸マンション運営システム〉

■ 保証会社

借主様には原則、保証会社の賃料保証に加入していただき、万一の賃料滞納リスクをヘッジします。

■ 借家人賠償保険

全ての入居者は当社の指定する損害保険会社の借家人賠償保険に加入していただきます。

株式会社日本ネットワークサービスがお届けする季刊誌。皆様の暮らしに役立つ情報を分かりやすくお届け致します。

from nihonet!
Lifan
life/fan

NIHONET
QUARTERLY
MAGAZINE! no. 62

ライフファン | 暮らし・楽し・情報誌 www.nihonet.co.jp

This is a quarterly magazine delivered by Nihon Network Service Co., Ltd. We will deliver information useful for your life in an easy-to-understand manner.

2021

4

SPRING



新しい春がきた
ぽかぽか気持ちいい春がきた

LINE公式アカウント

友だち募集中!
お役立ち情報を
配信します!



@nihonet

特集

**不動産なら
「にほねっと」にお任せ!**
不動産売買の新サイトがOPENします。
マンション管理の「にほねっと」から
不動産の「にほねっと」へ。

→詳しくはP5へ

特集

**Lifan読者限定
プレゼント!**
うれしい旬のプレゼント
旬の魚を食べて味覚でも
春を楽しみましょう

→詳しくはP13へ

CONTENTS

季節提案 | グリーン住宅ポイント制度

ご案内 | 不動産なら「にほねっと」にお任せ

建物記事 | マンション管理組合にとって大切な機械式駐車場

季節提案 | 家庭内でも換気で感染対策!!

コラム | 遺言ってどうしたらいいの?

旬の特集 | 旬の魚を食べて春を感じましょう

株式会社日本ネットワークサービス

〒650-0047 神戸市中央区港島南町1丁目4番地の10
■宅地建物取引業免許 国土交通大臣(1)第9264号 ■全国宅地建物取引業協会会員

お問い合わせ
お申し込みは

078-306-6625

受付/365日

FAX 078-306-6604

✉ pm@nihonet.co.jp

【発行】

株式会社日本ネットワークサービス

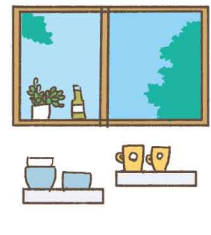
〒650-0047
兵庫県神戸市中央区港島南町1-4-10

【編集】

ライフファン編集室
TEL 078-306-6600 FAX 078-306-6603

NIHONET <http://www.nihonet.co.jp/>

今こそ家族で見直し！ポイントを使えばこんなに**快適**！



グリーン住宅 ポイント制度

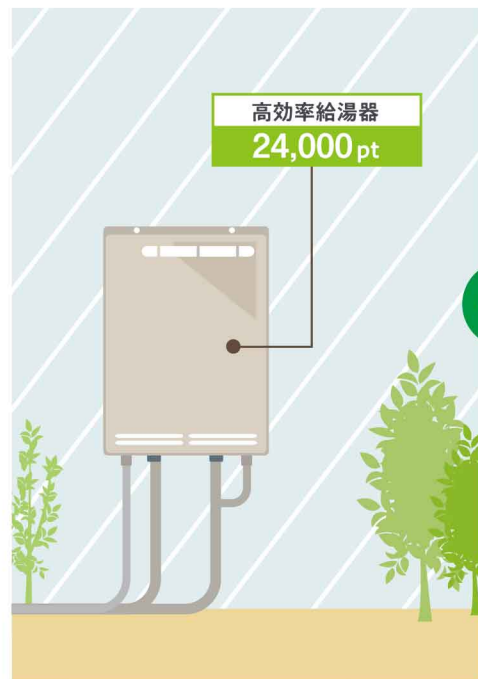


国土交通省は、新型コロナウイルスの影響で落ち込んだ経済の回復を図るため、一定の省エネ性能のある住宅などに対して、「**グリーン住宅ポイント制度**」の創設を決めました。今まさに、住宅のリフォームを検討している人には、見逃せない制度と言えます。給湯器やお風呂のリフォームをやるなら今ですよ！！

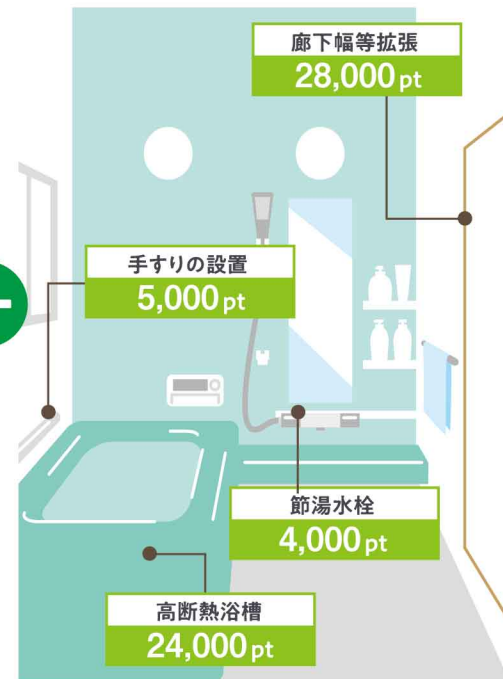
グリーン住宅 ポイント制度とは？

要件を満たす住宅の建築や購入、リフォーム工事を行った方に
商品交換や追加工事に利用できるポイントを発行する制度です。

高効率給湯器 (エコジョーズ)



バスルーム



グリーン住宅ポイント エコ住宅設備導入

高効率給湯器
24,000 pt

節湯水栓
4,000 pt

高断熱浴槽
24,000 pt

節水型トイレ
16,000 pt

バリアフリー改修
別途加算

上記プランで
リフォームした場合

合計 **85,000 pt** 取得

グリーン住宅ポイント制度を使って
わが家を見直してみませんか？



住宅のリフォーム

発行ポイント数：**1戸あたり上限30万Pt**

上限特例 ①

若者・子育て世帯※1※2がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ
(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)

上限特例 ②

若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、
上限を45万Ptに引上げ

※1若者世帯:40歳未満の世帯、※2子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯



対象工事等			発行ポイント数	いずれか必須
断熱改修	窓・ドア	ガラス	0.2～0.7万Pt／枚	
		内外窓	1.3～2万Pt／箇所	
		ドア	2.4, 2.8万Pt／箇所	
	外壁、屋根・天井又は床	外壁	5, 10万Pt／戸	
		屋根・天井	1.6, 3.2万Pt／戸	
		床	3, 6万Pt／戸	
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器		2.4万Pt／戸	
	節水型トイレ		1.6万Pt／台	
	節湯水栓		0.4万Pt／台	
耐震改修			15万Pt／戸	任意
バリアフリー改修	手すり		0.5万Pt／戸	
	段差解消		0.6万Pt／戸	
	廊下幅等拡張		2.8万Pt／戸	
	ホームエレベーター設置		15万Pt／戸	
	衝撃緩和量の設置		1.7万Pt／戸	
リフォーム瑕疵保険等への加入			0.7万Pt／契約	

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍
※カウント上計算定特例を除いた発行ポイント数が5万pt未満のものはポイントの発行対象外

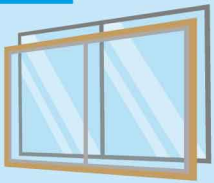
申請期限等

		令和2年 12月15日	令和3年 10月31日	令和4年 1月15日	令和4年 4月30日	令和4年 10月31日	令和5年 4月30日
契約の時期	リフォーム	工事請負契約 令和3年10月31日まで					
	既存住宅の購入	売買契約※1 令和3年10月31日まで ※1 既存住宅購入加算の場合、売買契約締結から3ヶ月以内にリフォーム工事の請負契約を締結する場合に限ります。					
手続きの時期	ポイント発行申請	準備が整い次第開始~	ポイント発行申請※2 遅くとも令和3年10月31日まで※3 ※2 追加工事へのポイント交換申請は、ポイント発行申請と同時にを行う必要があります。				
	ポイントの商品交換申請	準備が整い次第開始~	商品交換申請 令和4年1月15日まで				
	完了報告 (工事完了前申請の場合)	準備が整い次第開始~	【追加工事にポイントを充当する場合】完了報告 (追加工事) 令和4年1月15日まで				
		準備が整い次第開始~	【工事完了前申請の場合】完了報告 (一定規模以上※4のリフォーム工事) 令和4年4月30日まで ※4 工事請負契約金額の総額が1,000万円(税込)以上				
		準備が整い次第開始~	【工事完了前申請の場合】完了報告 (共同住宅等で耐震改修を実施するもので階数が10以下) 令和4年10月31日まで				
		準備が整い次第開始~	【工事完了前申請の場合】完了報告 (共同住宅等で耐震改修を実施するもので階数が11以上) 令和5年4月30日まで				

対象のリフォームに付与されるポイント例

大きさの区分

内窓設置・外窓交換
内窓をプラスして二重サッシ化したり、外窓を断熱サッシに取り換えることで、断熱機能が向上します。



	面積※1	1箇所あたりのポイント
大	2.8㎡以上	20,000pt
中	1.6㎡以上2.8㎡未満	15,000pt
小	0.2㎡以上1.6㎡未満	13,000pt

※1 内窓もしくは外窓のサッシ又は開戸もしくは引戸の戸枠の枠外寸法を測定



※太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器は、設備台数によらず設置を行った設備の種類に応じたポイント。
※節水型トイレ、節湯水栓は種類に応じたポイント数にその台数を乗じたポイント数を合計したポイント。

こんなパターンの利用がお勧めです 合計5万ポイント以上での組み合わせが必要です

お部屋快適パッケージプラン



+



+



合計
74,000pt

お風呂リニューアルプラン



+



+



合計
52,000pt

ポイントで交換できる商品は色々なジャンルからお選びいただけます

交換対象の商品は、公募で順次公開されます。「新しい生活様式グッズ」や「防災グッズ」、「家事楽グッズ」「子育てグッズ」などと交換が出来ます。



詳しい内容はこちら



<https://greenpt.mlit.go.jp/>

お問い合わせはこちらまで

グリーン住宅ポイント事務局

ナビダイヤル **0570-550-744**

IP電話等からのお問い合わせ先 **042-303-1414**

受付時間 9:00~17:00(土・日・祝含む)

電話番号はお間違えのないようお願いいたします。
通話料がかかります。

あこがれの

キッチンリフォーム

神戸市須磨区
M様邸

キッチンのリフォーム憧れますよね。最新のキッチンを使い方クラク、収納もバッチリ。今回は実際に導入頂いた事例を元にご紹介いたします。

Before



After



マグネットが貼れるホワイトボード仕様

今回施工させて頂いたのは、須磨区のM様邸。毎年ご主人がレンジフードのお掃除をされていたのですが、ご主人が亡くなられ、奥さまがお掃除をされるようになりました。

しかし毎年のレンジフードのお掃除が女性には重労働で、お手入れの簡単なものに変更したいとのご要望がきっかけに、色々とお打ち合わせしていく中で、やっぱりキッチンごと交換したいというお話になり、キッチンリフォームへとお話が發展しました。元々カウンターキッチンだったのですが、上部には吊り戸棚と垂れ壁があり、キッチンからリビングへの見通しも悪く、せつかくのお部屋が窮屈にみえてしまう状態でした。そこで今回のリフォームは[吊り戸棚の撤去+垂れ壁を無くす+収納たっぷりのキッチンへの入替]というプランで確定しました。

元にあった吊り戸棚は、台に乗らないと、手が届きにくく、M様の身長では使い勝手の悪い高さで、咄嗟の場合年齢的にも怪我をしてしまう心配もありました。収納という面だけで見ると、キッチン本体だけでは若干不足だったそうですが、不要なお鍋やフライパンなどを断捨離し、非常にすっきり片付

くよう調整されたそうです。これが片付けのポイントかもしれませんね。

今回のこだわりポイントとしてキッチンの右側にどうしても撤去できない壁がありましたが、最初のご提案では壁にクロスを貼って仕上げのみでしたが、奥さまのこだわりで収納棚に作り替え、使い勝手の良い棚スペースになりました。あとキッチンの端にはお孫さん達がマグネットを貼ったりして遊べるホワイトボード仕様。お孫さん達も楽しんで使ってくれていました。

お部屋の内装は元々白色のビニールクロスで仕上げられていますが、キッチン周りには少し青みがかったクロスをセレクト。周りの家具と色を調和させ、落ち着いたイメージの中にも洗練されたセンスを感じます。少しのこだわりで愛着やセンスが出るものですね。リフォーム後M様も「工事に係わってくださった方々には大変良くしてくださいました」とご満足頂けたお声を頂きました。いかがですか、皆様も少しこだわってキッチンをリフォームしてみませんか。

M様取材ご協力ありがとうございました。

商品のお求めやリフォームのご相談はこちら
Wish カスタマーダイヤル



0120-776-681

不動産事業 本格稼働 4月START!

マンション管理の「にほねっと」から 不動産の「にほねっと」へ



皆様がお住まいのマンションは「不動産」と呼ばれる資産です。私たちは管理会社の仕事の延長線上で、お客様のご要望があれば売却のお手伝いや購入のお手伝いをさせて頂いております。しかし毎日のように投函される不動産チラシなどの影響もあり、実際に不動産を売却したいと考えた際には真っ先に他社様が候補に挙がっていたのではないのでしょうか。実は管理会社はマンションの裏側までを熟知しており、手続きや附属施設の状況など、他社では知り得ない情報も持っており、不動産販売の際には多くのアドバンテージを持っております。今回の事業リニューアルにより、より皆様に密着したサービスとして「不動産販売」のサイト構築をおこない、より分かりやすくより探しやすい専門サイトを構築いたしました。ぜひご覧頂き「お家探しはにほねっと」と言われるような情報をお届けしたいと考えております。

case.01

家を売りたい



家は1円でも高く売りたい、とにかく早く売りたい、ご要望は様々です。にほねっとでは、あなたのご要望に合わせたに最適な販売のお手伝いを致します。ぜひ家を売りたいなら「にほねっと」へ!!

case.02

家を売りたい



駅から何分、学区、地域など家を選ぶ条件も様々なご要望があることでしょう。にほねっとでは、様々な条件から最適な住まいを検索することができます。ぜひご利用ください。

case.03

不動産のQ&A



不動産の購入や売却は、分からない事だらけ。そんなあなたに代表的な疑問に答えるQ&Aサイトを公開!!ぜひご利用ください。



不動産売買の 新サイトOPEN

..... New Open!

🔍 様々な条件で「物件検索」ができます



お家探しは「にほねっと」で!

4月公開
予定!



NEWS

本サイトも、リニューアル!

不動産サイトの公開に合わせ、本社サイトもリニューアル致します。マンション管理、法人施設管理など当社の他の事業も分かりやすく解説。新型コロナの流行に対応するためにも感染症対策商材もご紹介しています。ぜひご利用ください。

4月
リニューアル予定!

日本ネットワークサービス | 🔍

こちらから
アクセス!



機械式駐車場



都会のマンションでは限られた敷地を有効に使うため、地面に直置き駐車場ではなく、立体的に駐車する機械式駐車場が採用されてます。しかし、少し操作などが必要なためトラブルも多く発生します。今回はこの機械式駐車場について少し詳しくご説明します。

機械式駐車場の種類

1 | 多段式

多段式とは、地下1段程度、地上2段や3段程度に駐車区画を多層化し「パレット」という装置に車両を載せ、パレットが昇降、横行移動することで車両を収納します。タワー式よりも建築コストが割安のため、分譲マンションだけでなく賃貸マンションでも設置例が多くあります。

マンションでは大きく分けて『多段式』と、『タワー式（エレベーター式）』に分かれます。

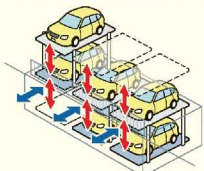
2 | タワー式（エレベーター式）

タワー式とは、「搬器」と呼ばれる、エレベーターのような装置によって車両を昇降させて収納する方式です。マンションの場合はたいてい1階部分に出入口を設けたタイプになります。完全に外部から遮断されますので、セキュリティの面で安心感が高いタイプです。

それぞれメリットやデメリットがあり、下記の表を参考頂けるとそれぞれの特徴がよく分かります。

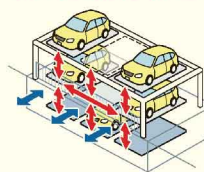
多段式

【ビット二段式】



- ☑ 上下段の車の有無に関係なく車の出し入れができる
- ☑ 地上段は出し入れが簡単
- ☑ 地下段はいたずらや盗難の危険が減る
- ☑ 日光によるボディ色の褪色を防ぎやすい
- ⊗ 地下段は大雨による浸水被害に注意が必要
- ⊗ 地下段は機械を動作させる必要があるため入庫時に待ち時間が発生する

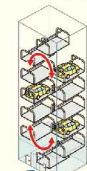
【昇降横行方式】



- ☑ 停める位置に関係なく車の出し入れができる
- ☑ 地上段以外はいたずらや盗難の危険が減る
- ☑ 地下段は日光によるボディ色の褪色を防ぎやすい
- ⊗ 地下段は大雨による浸水被害に注意が必要
- ⊗ 停める位置により機械を動作させる必要があるため入庫時に待ち時間が発生する

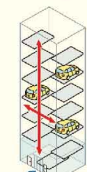
タワー式

【垂直循環方式】



- ☑ いたずらや盗難の危険が減る
- ☑ 日光によるボディ色の褪色を防ぎやすい
- ☑ シンプルな構造のため、不具合の発生が比較的小さい
- ⊗ 停める位置により機械を動作させる必要があるため入庫時に待ち時間が発生する
- ⊗ 機械の作動音・振動音に対する騒音問題に注意が必要

【エレベーター方式】



- ☑ いたずらや盗難の危険が減る
- ☑ 地下段は日光によるボディ色の褪色を防ぎやすい
- ☑ 稼働時の騒音が小さく、騒音問題が比較的小さい
- ⊗ 停める位置により入庫時に待ち時間が発生する
- ⊗ 部品点数が多く、制御が複雑になるためきちんとした保守点検が必要になる

機械式駐車場は文字通り「機械が動く場所」です。そのため、特に子どもにとっては興味をそそられる場所であるので、大変危険な場所であるという認識が必要です。実際、機械式駐車場で遊んでいたりと、車を降した直後に機械に近寄ってしまったため昇降するパレットに挟まれるなど事故も発生しています。また子どもだけではなく大人がうっかり事故を招くケースもあります。例えば子どもが

車の中で寝てしまったため「後で起こしにこよう」とそのまま車に乗せて入庫操作をしたら、目を覚ました子どもが慌ててドアを開けて落下したなどというケースも実際に起こっています。このように機械式駐車場は、ルールさえ守って利用すれば大変安全な装置ですが、平面式や自走式にはない事故のリスクがあることをまず頭に入れておく必要があります。



よくあるトラブル

契約区画に別の車が駐車していて、車を停める事ができない!!



疲れて帰宅したのに、これでは疲れも倍になってしまいますよね…。要因としては大きくわけて「区画間違い」と「無断駐車」の2つがあります。「区画間違い」のケースは管理会社で契約データを照合し、お相手の方にご連絡を差し上げる事で大抵スピーディに解決することができます。間違えた方も悪気はなく、気づかずに駐車されているので、連絡差上げると大変恐縮され、すぐに移動いただけます。「区画間違い」の場合はご入居者様同士のお詫びもスムーズです。厄介なのが「無断駐車」です。来訪者の方が、来客用区画と間違えて駐車してしまったり、マンションに関係のない方が駐車されている事例もあります。事前に車両データをいただいていないので、マンション管理会社では該当車両の特定ができません。警察でも「盗難車両以外は対応できない」、「電話番号の登録がないので連絡がとれない」といった回答になるケースもあり、解決に時間を要してしまうことがあります。悪意のある無断駐車は論外ですが、来訪者の方への正確な情報案内など、事前に少し意識することで未然のトラブル回避につながります。



感知センサーが作動し、機械式駐車場の操作が出来なくなった!!



要因としては、「契約区画を間違えて駐車してしまったため、パレットの規格サイズを超えてしまった」「来客者の車両を駐車したところパレットの規格サイズを超えてしまった」「車検などで一時的に代車となり感知してしまった」「いつもより少し駐車位置がずれてしまった」「ドアミラーをたたみ忘れてしまった」など、どれも悪気はなく、入庫した時には気づいていないことが大半です。センサーが感知した状態で機械式駐車場が作動すると、該当車両を傷つけてしまう恐れがあるため、緊急停止状態となりメンテナンスしなければ機械式駐車場が使用できません。他の方が使用できなくなり、大勢の利用者に迷惑を掛けてしまうだけでなく、車の修理代や、機械式駐車場の修理代まで発生することになりかねません。入庫の際には車両制限や注意事項・操作方法を今一度ご確認ください。

大雨や台風、地震など自然災害



「多段式」の機械式駐車場は、一番下段が地下へ収容されるタイプが一般的です。この場合、台風や大雨によって地下ビットに多量の雨水が流れ込み駐車車両が冠水する恐れがあります。地下ビットには溜まった水を排出するための「排水ポンプ」が必ず設置されていますが、雨量によっては排水が追いつかない場合があります。地下ビットには、ビット内に溜まった水位を検知して警報を出す装置も設置されており、契約している警備会社などに自動的に異常信号が発せられますが、台風などの自然災害時は警備会社には様々な警報出動が要請されるので、通常よりも到着が遅れがちです。このため、大雨の際、駐車場地下ビットが冠水する可能性のあるマンションでは、天候の状況に応じて、パレットの一番下段を地下ビットへ収容せずに地上階に上げた状態にする、もしくは別の駐車場へ移動させておく必要があります。また地震が発生した場合、「タワー式」駐車場も、人を運ぶエレベーターと同様、地震の際には運転が止まる場合があります。駐車場に異常が見られる場合には、メンテナンス業者の点検が完了するまで駐車場は動かさないようにお願いします。

管理会社よりお願い

機械式駐車場が平面駐車場と異なるのは、どのメーカーのどんな機種種の機械式駐車場であっても、必ず入庫できる車両のサイズに制限値が定められています。もちろん平面駐車場でも、区画からはみ出すような車幅・車長オーバーの規格外の車両は駐車をお断りするわけですが、機械式駐車場はさらに車高と重量の制限が加わります。特にいわゆるセダン型（トヨタクラウンのような車種）を前提にしていた古いタイプの機械式駐車場は、車高制限が1,550mm以下に定めてある機種が多いです。このサイズだと最近是一般的な背の高いタイプの軽自動車やミニバン（日産セレナのような車種）は入庫させることができません。車両のサイズ制限は、機械式駐車場を安全に運行させるために設定されているので、「こんど購入予定の車が、微妙にサイズ制限をオーバーするけれど、ちょっとの差だから大丈夫

だよな?」と、お客様から相談を受け付けるケースは多いのですが、マンション管理会社としては、制限を超える車両と知って契約を認めることはできません。駐車車両のカタログ値がサイズ制限内に収まっていますが、オプション装備を付けたり、車両を改造したりすることで、実車ではサイズ制限を超えている場合があります。また機械式駐車場は昇降・横行移動時の振動で、駐車車両がパレットや搬器の上で多少揺れ動くことがあります。サイズ制限ギリギリの場合は、この揺れ動きによって安全装置のセンサーが反応し駐車場が停止する恐れがあるので、契約前に実車で入庫テストをして頂く場合があります。契約の際には、駐車するお車がサイズ制限に合っているか必ず事前にご確認いただくとともに正確な車輛サイズを管理会社へお伝えください。

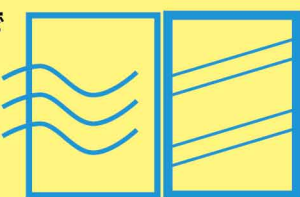
ウイルス対策はこの3つが重要!! ウィルス対策パート2

1

空気感染

空気清浄機などで対策します。

基本は換気が重要!!



2

接触感染対策

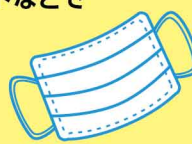
アルコール除菌などで触れる箇所をその都度消毒対策!!
結構大変な作業がでませんか。



3

飛沫感染対策

マスクやシールドなどで対策!!



家庭内でも

換気で感染症対策!



新型コロナの流行から、感染予防に「換気」が重要なことは皆さんご存知でしょうか。

空気中に漂う水蒸気などにもウイルスなどが含まれ、これを吸い込むことにより「空気感染」が生じます。

公共交通機関などでも窓を開けての換気や、設備による強制換気などが行われています。まだまだ肌寒いこの季節ですが、皆さんしっかり換気できていますか?

今回「換気」をテーマにご家庭でも対策ができる簡単な対策をご紹介します。

汚れた空気の正体は?



人間も汚れを出しています フケ・毛など 二酸化炭素 ガス ニオイ 衣類の繊維・ホコリ

物質・成分	人への影響
接着剤、塗料に含まれる化学物質	シックハウス症候群(目やのどの痛み、吐き気、気分が悪くなる、皮膚への刺激、頭痛、めまい、呼吸困難など)
ウイルス	インフルエンザ、ノロウイルス、コロナウイルスなどに感染
カビ	過敏性肺炎、ぜん息やアレルギーの原因に
タバコの煙	肺がんなど各種のがん、心筋梗塞、肺気腫
ニオイ(ペット・タバコ)	不快感、イライラ
二酸化炭素	息切れ、脈拍数増加

換気による空気の入れ換えが重要

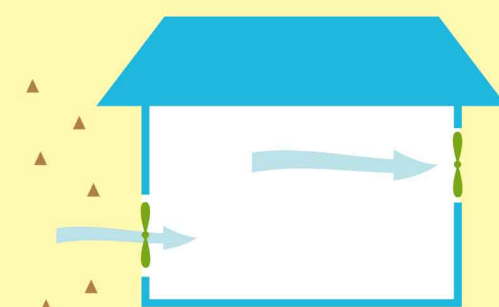
上記のような様々な有害物質が生活の中に発生しますが、これらを改善するためには換気が重要となってきます。換気は経路により効果が高い場合と低い場合があります。台所の換気扇は、排気能力が高いので換気のための強い味方です。換気扇から遠い窓をあければ、右の良い例のように空気の通り道を作れます。しかし、換気扇と近い場所の窓を開けても他の部屋の空気は入れ替わらず効果は低くなってしまいます。



換気扇での換気方法には主に2種類あります。

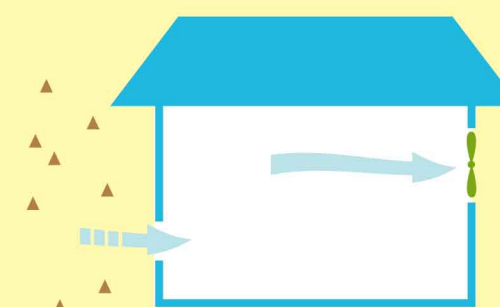
主に換気扇などで給気も排気も行う「第1種換気方式」と、給気口から自然に給気して換気扇で排気する「第3種換気方式」があります。 ※換気方法には、他に給気のみを換気扇で行う「第2種換気方式」もあります

第1種換気方式



「給気」と「排気」とともに換気扇で行うため、空気の流れが制御しやすく、より確実に換気できる換気方式です。強制的に給気と換気をおこなうため、湿度差がおきにくいため結露にも強いとされています。

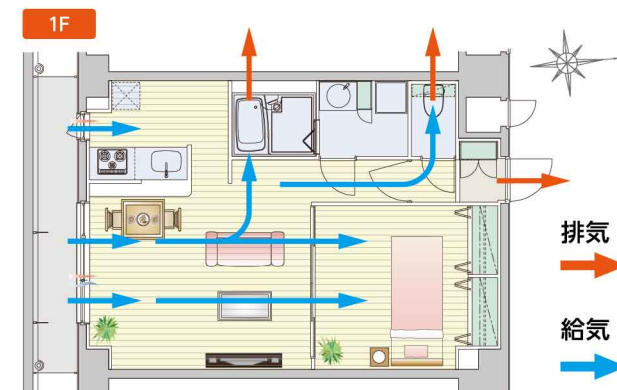
第3種換気方式



「排気」のみを換気扇で行います。低コストですが、自然給気口から効率のよい「給気」は難しいのが現状です。また、換気扇の「排気」だけでは給気口や隙間から外気の汚れは入ってきます。

一般的な換気設計

新鮮な空気を人が普段利用する空間から供給し、汚れた空気の発生しやすい場所が風下に設定されています。ご自宅の換気扇がどこに設置されているのか確認してみましょう!



換気のタイミングを数値で測定

換気のタイミングを判定する装置も販売されています。右のCO2マネージャーでは、二酸化炭素濃度(CO2濃度)、温度、湿度をリアルタイムで監視でき、お部屋の空気の状態が見える化します。厚生労働省より、新型コロナウイルス集団感染発生リスクの高い状況の回避のための良好な換気状態の基準として、二酸化炭素濃度(CO2濃度)1,000ppm以下が提示されております。この数値が可視化できますので、お部屋に置いておくと安心ですね。目に見えないウイルスなどの戦いで強い味方になってくれます。



換気のタイミングが一目で分かる。
CO2 Manager シーオーツーマネージャー
コンパクトCO2濃度測定器

コンパクト 温度
二酸化炭素CO2濃度 湿度

※空間全体測定するものではなく機器周辺を測定するものです。
※広い空間で使用する場合は、周辺環境によって測定値は変動します。

見えないCO2値を可視化します!!



遺言って どうしたらいいの？



なぜ遺言書が必要なの？

- スムーズに相続財産を引き継いでもらうため
- 相続争いを防止するため（裁判所での相続争いの約8割近くが相続財産5000万円以下です）
- 事業（会社）の継続のため



遺言書を作成した方がいい人

- 相続人以外に財産を遺したい人
- 夫婦2人で子供がいない人
- 離婚経験があり、前配偶者との間に子がいる人
- 内縁の妻（夫）がいる人
- 相続人が多い人
- 現預金よりも不動産や動産（車、美術品、骨董品など）が多い人

- 相続人のうち1人が自分の面倒を見ていた人
- ペットの世話をしたい人
- 事業（会社）をしている人

上記にあてはまる方は、特に遺言を作成した方が良いとされています。



遺言書の種類

自筆証書遺言

字のとおり自分の手で書いて作成する遺言書です。書き方が法律で決まっているので、そのとおりに書かないといけませんが、一部パソコンを使ってもよい部分もあります。※実際に相続が起こった際は裁判所に遺言書をチェックしてもらう必要があります。

メリット

- 費用がかからない
- 思いついたときにいつでも書ける

デメリット

- 誰かに書き換えられたり、紛失の恐れがある
 - 決められた通りに書いていないと無効になる事も
- ※このデメリットに対応するために2020年7月10日より法務局が遺言書を保管してくれる制度が開始されました。



公正証書遺言

公証役場で作ってもらう事で公的な証明ができるタイプの遺言書です。遺言したい内容を公証人に伝えれば、公証人が遺言書を作成してくれます。

メリット

- 誰かに書き換えられたり、紛失の恐れがない
- 公証人が作成するので無効になる可能性が低い
- 相続が起こった際に裁判所のチェックの手続きがない

デメリット

- 公証人の費用や専門家に依頼した費用がかかる
- 証人2名が必要となる



遺言書の内容例



現金の一部を
寄付したい先に



自宅を奥様に



現金の一部を子供に



現金の一部を老後の
お世話をしてくれた人に



----- 必要？不要？勝手に書けばいいの？なぜ必要？わたしは要る？ -----

高齢化社会も進み、資産をどう扱うかは社会的な問題となってきました。
分譲マンションはまさに資産ですので、ご自身の資産をどう扱うかを決めておくことは有益です。
今回はこの資産の引き継ぎに関する「遺言」をクローズアップしてみました。

死後事務委任とは？死後事務委任契約をしたほうがいい人とは？

死後事務委任契約とは遺言書では対応できない死後の手続きを他の人に任せる事ができる契約の事です。自分が亡くなった後の葬儀、各種届出、家財道具の処分、そういった諸々の死後の事務手続きを任せることが可能です。

- 親族や周りの人に迷惑をかけたくない
- 親族がいない、若しくは親族が遠方
- 親族が皆高齢
- 他人に知られたくない情報がある

上記に当てはまる場合は
死後事務委任契約を!!



死後事務委任契約の内容



契約

自分が亡くなった後の
手続きを任せる



亡くなった後の手続きをするために動く

ご遺体の
引き取り

お葬式の
手配

役所への
届け出

電話の
解約等

遺品の
整理

死後事務委任の一例

- 死亡後の役所関係の手続き
- 家賃・地代・管理費等の支払いと敷金・保証金等の支払いに関する事務
- 葬儀、火葬、納骨、埋葬に関する事務
- 永代供養に関する事務
- 生活用品や家財道具等の整理・処分
- 賃貸物件の明渡しに関する事務
- 医療費・入院費等の支払い
- 施設等の解約手続きなど



今回取り上げさせていただいた遺言書と死後事務委任契約を組み合わせると
自分が亡くなった後の手続きのほとんどの部分を自分が元気な間に準備しておくことができます。
超高齢化社会といわれる現代だからこそ備えあれば憂いなしの時代なのかもしれません。

つむぎグループ様 ご紹介



つむぎグループは司法書士・土地家屋調査士・行政書士がそれぞれの得意な分野を持ち寄り、より良い法的サービスを提供するために設立されました。老後や相続に関するご心配事がありましたらお気軽にご連絡ください。

お問合せは
コチラから

06-4709-0355

大阪市北区神山村8番1号梅田辰巳ビル
司法書士法人つむぎ
土地家屋調査士法人つむぎ
行政書士法人つむぎ
代表社員 西谷尚志

【春の訪れを告げる魚】

春告魚

はるつげうお

旬の魚を食べて 味覚でも 春を楽しみましょう。

春と言えば桜や菜の花、きれいなお花が咲き揃う季節ですね。見て感じる春も楽しみですが、また違った春を感じてみませんか。瀬戸内海では文字どおり魚へんに春という字の通り、鯧(サワラ)は春になると産卵のために瀬戸内海に入ってくるため、春告魚として知られています。そんな中で「春告魚」と言われる魚がいます。春告魚は、文字通り、「春の訪れを告げる魚」の意味です。北の方では昔はニシンが一番有名でした。ニシンは3～5月、産卵のために大挙して北海道の西岸に近づくことから、「春告魚」と呼ばれるようになりました。しかしニシンの漁獲高が減少したことから、近年では春から初夏にかけて旬となる「メバル」が全国区で「春告魚」と呼ばれるようになってきています。

春告魚
ラインナップ

鯛

【たい】

鯛の旬は4月～6月になり、春になると産卵のため浅瀬に移動し、産卵のために脂や栄養をため込むため、美味しい鯛が獲れます。この時期の真鯛をさくらの季節にちなみ「桜鯛」といいます。寿命も20年～40年ととても長生きで、寿命の長さが長寿祈願に縁起が良いとして昔から食されています。お刺身や、煮つけ、塩焼きなど、様々な味わいで楽しませてくれます。

眼張

【めばる】

メバルが海でつれ始めると、春の到来を知らせてくれる「春告魚(はるつげうお)」と雅称でも呼ばれています。目が大きく張っているため眼張(メバル)と名付けられています。煮つけがおすすめです。

玉筋魚

【いかなど】

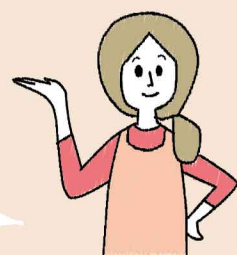
「新子」の漁が春先に解禁され、淡路島や神戸、明石など瀬戸内海では、「くぎ煮」が有名です。販売業者だけではなく、多くの一般家庭でそれぞれ味や風味も異なり、近所の方同士で交換したりなど、昔から「くぎ煮」の香りが街や海にまでひろがり、春を感じる瀬戸内海ならではの春告魚です。近年は不漁が続く、高級魚となっています。

鯧

【さわら】

魚編に春と書いて鯧(さわら)とあるように、関西(特に瀬戸内)では産卵時期の春が旬の魚ですが、関東では産卵前の脂ののった冬の寒鯧が好まれているようです。5月～6月にかけて産卵のため、瀬戸内海に集まるので、関西では春が旬。12月～2月の産卵期前の脂ののった「寒鯧」が好まれるので、冬が旬だと認識されています。身崩れがしやすいので、塩焼きの際は丁寧に扱ってくださいね。

地域により、寒暖差や、魚の産卵期に訪れる場所などで、春告魚にも様々です。イカナゴのくぎ煮は関西ならではのですね。伊豆諸島は「ハマトビウオ」、北海道では鯨「ニシン」や「サクラマス」、など、ご当地グルメを堪能したくなりますね。



選べる! 春告魚!

：うれしい旬のプレゼント！

春が旬!!! 淡路の天然桜鯛プレゼント

10名様

鯛干物2匹+
淡路産わかめセット



武田食品冷凍株式会社の天然真鯛開き
天日干しはこだわりが凝縮!!

淡路島由良港で水揚げされる天然真鯛は身質が非常に良く、全国で高い評価を得ています。今の時期旬の高級天然のお刺身でも食べられる鮮度の良い「桜鯛」を使った全国でも珍しい干物ですが、さらに素材にもこだわり沖縄の塩「シママース」と高級料理酒「蔵の素」を使用した調味液に漬け込み、天日で干し上げました。乾燥した東風の吹く由良は、特に干物製造に適した環境で、乾燥時間も早く、短時間でうまみが凝縮した干物が作れます。太陽の光とミネラルをたっぷり含んだ潮風が美味しい干物に仕上げます。こんがり焼き上げて生姜を添えて、また鯛飯で。天日干し独特の旨さをお楽しみ下さい。



天然真鯛開き天日干し



ご応募は右記QRコードから
必要事項をご記入の上ご応募ください!

※当選は商品の発送を以て換えさせていただきます



10名様

ペットフード「bau-bau」栄養満点セット

サメスティック・真鯛スティック
+祝い焼き鯛セット



武田食品冷凍株式会社の
ペットのおやつ「bau-bau」

愛犬・愛猫のための国産・天然・無添加・無漂白・天日干し、栄養満点フードです。淡路島近海でとれた、サメ・エイは、高たんぱく質で、低脂肪・低カロリー、愛犬、愛猫のための栄養成分も多くふくまれています。ドライフードは機械の風ではなく、天日干しでしあげた自然乾燥。サメ独自のアンモニア臭も「無菌の軟水」で除去しており、安全・安心です。

サメスティック



bau-bau
ホームページは
右記QRコードから



<https://www.bau-bau.jp/>

タイスティック



祝い焼き鯛(ペット用)



ご応募は右記QRコードから
必要事項をご記入の上ご応募ください!

※当選は商品の発送を以て換えさせていただきます



今回ご協力頂いた 由良の水産加工武田食品冷凍株式会社様

淡路島の洲本市由良にある武田食品冷凍様は、由良港のすぐ近くなる食品加工の会社です。淡路島は自然に恵まれ、美味しい魚が年中獲れる環境です。そのため保存食である干物という文化は育ちにくい環境でしたが、武田食品冷凍様では「地元で獲れる魚をもっと美味しく食べて頂く」方法として味の凝縮される「干物」を製造されています。乾燥した東風の吹くこの場所は、特に干物製造に適した環境で、乾燥時間も早く、短時間でうまみを凝縮した干物が作れます。また、近年は栄養価の高い「サメ」や「エイ」を「ペットフード」に加工して製造もされています。サメやエイはコラーゲンや軟骨成分など、ペットの骨づくりに欠かせない成分も多く含まれ栄養価も高く、この取り組みは日本全国から問い合わせがくる商品となっています。大切な家族であるペットに、より良い食事をさせたいというニーズに応え好評となっています。他にも贅沢に「鯛」などを使ったペット用商品も開発され好評です。



武田食品冷凍株式会社
ホームページは
右記QRコードから



<http://www.tsrk.com>