

## 東京ガスショールームへ行ってきました!



(写真左) 横浜のみなとみらいにあるショールームは、「炎のプラザ」「温水スクエア」「創エネガーデン」「くらしのライブラリー」など、ガスについて色々な体験ができる、遊び心も、仕掛けもたくさんある施設でした。

(写真中央) 東京ガスといえはうなぎ犬の「エネファーム」! 都市ガスを使って「電気」と「お湯」を同時に作り出すシステム。さらに、発電の際に生まれた熱を利用してお湯を作ります。今のガスは昔のイメージとは違い、エコで安全なのでした。

(写真右) エネファームで作られたお湯は「ミストサウナ」や「床暖房」に利用することができるそうです! ミストサウナは贅沢、と思っていましたが身近になり壁付タイプもあって自宅でも可能に! ショールームでは予約制貸切ミスト体験が出来、健康や肌にもよく、実は節水でエコだと体感しました。



(写真左) 今のレンジに驚愕!? 鍋やお皿に材料を入れれば自動で火力が調整されます。ご飯からローストビーフまでボタン一つで何でも作れて名シェフに! しかも自動的に消火する機能もついてて安全でした。

(写真中央) クッキング体験教室では、凹凸がないコンロの掃除やスタッフが実際に機能をフルに使った料理をしてくれ手元がカメラで映し出されるのでばっちり見えました! しかもご馳走にもなれ美味しい体験でした!

(写真右) 家に暖炉がある生活も夢ではなく現実に”ここ”にありました!



## 今回はガスのリフォームを考える!

オール電化とガスはよく比較されます。どちらが優れているとかではなく、どちらも使い次第です。その家の環境、今後の暮らし方などでどちらが最適か考える事が大切です。今回はガスでのリフォームを考えてみました。どちらにしてもリフォームは”より健康により快適に”暮らす為にする事です。

### ◎コンロをガスにしてみる!?

今お使いのシステムキッチンに組み込まれたコンロでもお取り替えや後付けが出来ます。キッチンを使わない合間に出来るリフォーム。今のガスコンロは平らなんです! お掃除も楽で、なんとグリルでトーストもできてしまうのです! お料理が楽しくなる事間違いなし☆



※現在お使いのタイプでは取付出来ない場合もございます。

### ◎ミストサウナや浴室暖房をつけてみる!?

今問題になっている『ヒートショック』を防ぐのはやはり温度差をなくす事が大切です。浴室暖房にミストサウナも今は壁付けタイプもあり半日で取付可能です。ミストサウナだと浴室全体が暖かく『ヒートショック』の危険を減らせます。



【ヒートショックをやわらげるために】  
★浴室や脱衣所はあたたかくしましょう  
★お湯の温度はぬるめ(38~40℃)に設定を  
★深夜の入浴はひかえましょう

※現在お使いのタイプでは取付出来ない場合もございます。

### ◎エネファームにしてみる!?

導入コストが高いので十分検討する必要があります。しかし補助金もあり、導入すれば受けるメリットも大きく一考の余地はありそうです。

【ご相談・お問合せはこちら⇒046-261-6101】

## マンションから新築戸建に住替え成功事例



長年住み慣れた我が家……。でももっと駅近に住み替えたい、マンションに住み替えたい、など考える方もいらっしゃると思います。住み替えは、上記のように様々なケースがあり、それぞれ押えなければならないポイントが違います。今回はマンションから新築一戸建てに住み替えたY様の実例をご紹介します。

桜ヶ丘駅で10数年前に新築マンションを購入しお住まいでしたがお子さんの成長に伴い新築戸建てに住替えたいとの希望でした。

自宅マンションを査定した所、売却金額はおおよそ1580万円で、売却の諸経費を差し引いた手取りにすると1500万円程。マンションの残債は約2400万円あり、売却しても900万円が不足してしまう状況であることを確認しました。

予め銀行に事前の相談を行ない、年収から算出すると、この売却損も含めて3400万円までの融資ならば可能との返答がありました。

そうすると、新規購入物件に充てられる金額は、2,500万円までとなりますが、売却出来る金額は査定額より下がる可能性があるため、2300万円位の新築を中心に探し始める事にしました。

今回の場合のタイミングとしては、新居の住宅ローンで売却損まで借入を行う為、売り出しが先行されますが、ほぼ同時に新居の方も決める必要がある為新居探しも同時進行しました。

売り出しと同時に希望エリアにて完成済み物件を中心に複数の物件を案内し、良さそうな物件のチェックをしていた所、売却募集から3ヶ月経過した時、購入したいという方が現れたため、売却の契約を締結。すぐに良いと思っていた新築物件を家族会議を行い購入を決定。売りの引き渡しと、買いの引き渡しを同時に行う必要がある為、双方の日程を調整したため、約2ヵ月後に両方の引渡しをしました。

今回は、売りと買いのタイミングがポイントとなる事例でしたが、「私の場合の住み替えのポイントはどこ?」とお思いの方は木本までお問合せ下さい。

木本 史晴

## 河川沿いの土地はダメな土地?

M様は、息子夫妻と2世帯住宅を建築し、お孫さんと一緒に暮らしたいと土地を探し始めました。

相模原市の限られたエリア内で50坪以上の土地という条件のもと紹介し、3か月が経過しようとした時、条件に合う土地がでて早速家族で検討することに。

立地・環境・土地の形状どれを取っても「我が家にぴったりの土地」でしたが、1つ気になる事、それは川沿いにある事です。

河川より擁壁が組まれており、5M以上高い位置に土地があるものの、局地的な集中豪雨等により河川の氾濫等が不安との事。

こんな時一般的に業者はどうするのでしょうか。「5Mも上だから大丈夫ですよ」「河川は簡単には氾濫しませんよ」「気になるならやめましょう」なんて声が多そうですが、私はプロとして、大丈夫か否か、様々な情報を調査しました。

まずは、近隣にお住まいの方へのヒアリング。これにより過去30年以上、一度も氾濫したことが無い事を確認しました。

次に擁壁は、当時建築確認を取得して建築されており、行政の適合を受けて築造されている為強度に問題がない事を確認しました。

続いて防災カルテにより、過去20年において河川の氾濫、床上浸水した事の有無などを確認し対象地が過去に浸水・土砂災害が無かったことを書面をもって確認できました。

河川の改修工事も終了していることや、ハザードマップや、地形図など関連資料を基に、ご説明をさせて頂いたところ、「ここまで調べてくれてありがとう。安心だねって家族で話し合っ購入することに決めたいよ」とご決断されました。

ただ単に良い悪いでなく、キチンとした判断材料を提供する事は私たちの大切な仕事です。判断材料の結果によっては購入してはいけない不動産もありますので、ぜひ不動産・住宅の事は細かく調査する私たちに安心してお任せください。



木本 史晴