



不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部長 豊田 昌之



寒さも厳しくなり、雪もちらつく 2 月です。受験シーズン、私もはるか昔の高校受験の日が大雪で、受験会場に行くまでに何度も転んで、まさに、不吉な予感の試験でしたが、無事に合格しました（笑）。

繁忙期に突入し、弊社でも 1 月は、賃貸、売買共に申込、そして、契約をいただき、ほぼ在庫がなくなる勢いでした。更にリフォームも同時に 5 件施工、住宅だけでなく、店舗も手掛け、まさに猫の手も借りたい忙しさでした。しかし、2 月に入ると、これまた不動産業の「時期もの」ですが、賃貸の解約（引越）の連絡がわずか 1 週間の間に 8 件。益々カスタマイズリフォームの企画、施工、そして、入居の促進をしないとなりません。もちろん同じグレードのお部屋でしたら、弊社のリフォームはすでに特徴のあるカスタマイズ型という事が浸透していますので人気も高く、その成果が 1 月の成約率でした。「損して得を取れ」と言いますが、リフォーム経費も入居斡旋経費（広告、報酬、内見用装飾等）は、決して「損」ではなく、必要経費だと思って下さい。今は黙っていても入居者が現れる時代ではありません。積極的に不動産に携わるオーナーが「勝ち組」となります。この時期での申込み、成約を逃さない為にも、私も遠慮なくオーナーにはご提案をしていきたいと思っておりますので、どうぞ、よろしくお願いします。（^。^）

さて、この時期は新年会などでたくさんの方々とお話をする機会がありました。そんな中、知り合いの政治家と日本に衝撃を与えたイスラム国の日本人拉致、殺害テロ事件について話をする機会がありました。日本では身近な問題として捉えにくいイスラム国。テロ被害者には心からご冥福をお祈りするばかりです。今回、政府の失敗としては、安倍首相の中東訪問、本当は二人の救出の為の外遊だったそうです。その外遊先で結果的にイスラム国対策費の拠出（目的は人道的支援）、またイスラエル国旗を前での演説を設営してしまった外務省やNSC（国家安全保障会議）の初歩的なミスが官邸の足を引っ張ったと言っていました。かつて日本では日本赤軍による在マレーシアのアメリカ、スウェーデン大使館占拠事件にて日本国内収監中の囚人の解放を時の首相であった三木武夫が超法規的措置として断行しました。同じく赤軍によるダッカ日航機ハイジャック事件でも福田赳夫首相が「人名は地球より重い」として身代金と囚人の引渡を行い、日本はテロリストの脅迫に屈したと国際的な批判を浴びました。今回、政府はありとあらゆる手段で交渉に臨んだものの救出は実現できませんでした。この殺害動画を見て、誰もが心に深い悲しみと恐怖を感じたはずですが、しかし後藤さんの事を考えると、犠牲になった事だけを悲劇としてクローズアップするのではなく、彼がジャーナリストとしてまっとうした責務、役割をもっと考えてあげるべきです。危険地域への入国を控えるように言われていても、誰が彼を止める事ができたでしょうか。身の危険を感じていても真実を伝えなくてはならない、助けなくてはならない人がそこにいる、後藤さんにはジャーナリストとして敬意を払うべきであり、彼の死だけを報道するのではなく、彼のやり遂げた真実の報道を伝えてほしいのです。政府批判を繰り返すよりは、人の価値観、死生観から自分自身が「自らの生き方」を決める事だと私は思いました。

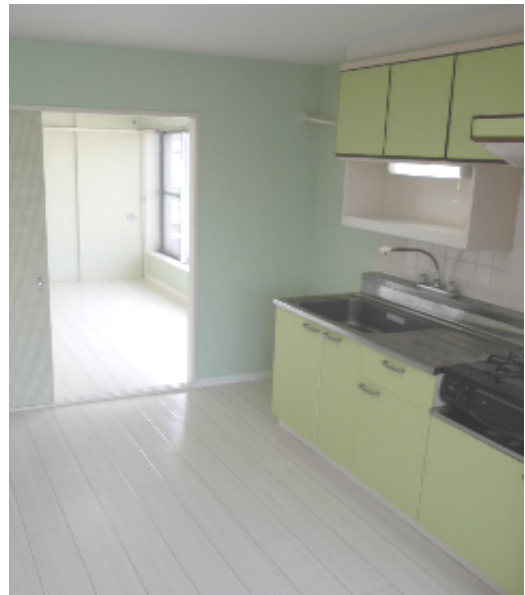
カスタマイズリフォーム



しばらくお休みしていました弊社プロデュース「カスタマイズリフォーム」のご紹介。今回は劇的ビフォーアフター。本格的じゃないとは言いませんが、すべて解体からの造作ならば、どんな業者でもある程度は綺麗に再生可能です。そんな工事コストの 1/4~1/3 の予算で“アイデア”を出しながら、既存設備もうまく利用して作り上げるのが弊社のカスタマイズリフォームです。

「築 30 年 R C 造 4 階建の 4 階にあるお部屋、間取 2DK 広いルーフバルコニーが魅力的な日当りのよい物件」

賃料 130,000 円、間取りと場所から言うと苦戦が予想されましたが、オーナーの希望によりリフォームに力を入れてお部屋の質を高めたいと言う事で始めたカスタマイズリフォーム。前入居者が約 10 年間お住みになっていた事もあり、経年劣化も激しく、かなりお部屋が傷んでいました。しかし、この激変ぶりをご覧ください。



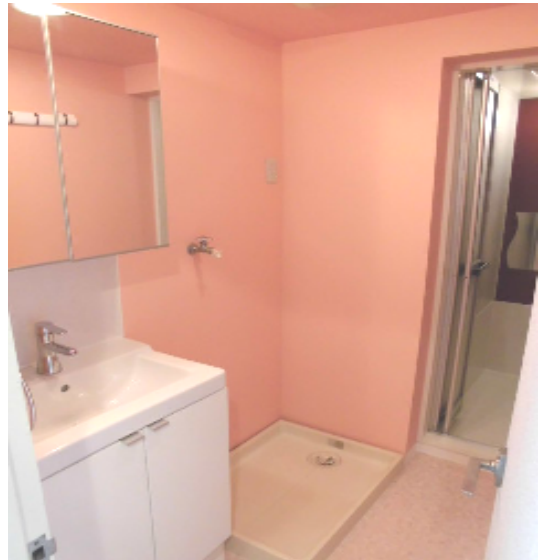
天井、壁、床、すべて貼り替え。爽やかな優しいイメージでとのオーナーの要望により、天井はホワイト、壁はホワイトとアクセントクロスで明るい清潔感のあるライトグリーンを採用。床は明るいフローリング調 C F。キッチンの扉は同系色のダイノックシートを貼りました。



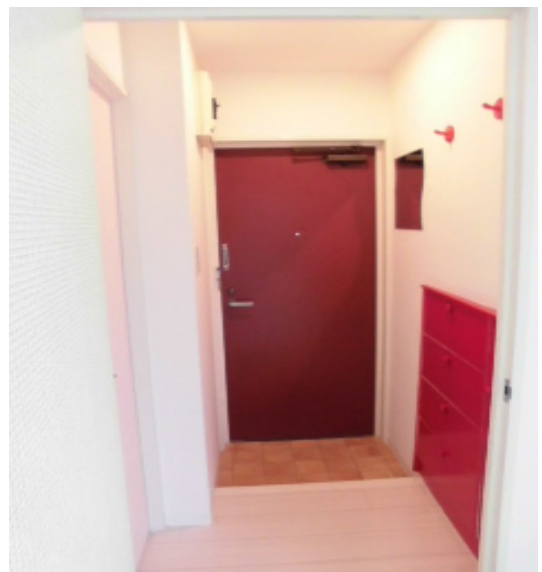
ユニットバスの壁面が腐食し剥がれていました。まずは壁面の下 1/3 を切り取り、下地を補修し、そこにキッチンパネルを貼って防水処理、続いて腐食していない壁面にはダイノックシートを貼ってカスタマイズ。おしゃれな鏡を設置すれば高級感のあるお風呂の出来上がりです。この工法はかなり変則的ですが、私の“アイデア”です。



和室から洋室への変更。畳も魅力がありますが、どうしても毎回、交換費用が掛ります。先々を考えても洋室への変更が有効です。そして、壁面には便利なウォールフックを設置し、収納建具をモザイク柄クロスで貼ってアクセントをつけています。



洗面化粧台は一体型のスタンダードなタイプから欧米型のセパレートタイプに交換。間には防水の為にキッチンパネルを貼りました。照明は優しい光の可動式のミニライト。すべて I K E A に見に行き購入をしてきました。



特徴のなかった玄関。ずいぶん悩んだ末、下駄箱を思い切って赤く塗装してみました。鏡を設置し、赤い小物フックを取りつければ、ご覧のとおり、配色の工夫で可愛らしく生まれ変わりました。内見の際も最初に目に入るところです。これでお客様の気持ちを、ググッと引き寄せるのです。笑 (*^_^*)



この物件の最大の特徴がルーフバルコニー。柵を黒く塗装し、床も防水加工できれいに仕上げました。廊下からの目隠しにルーバーラティスを設置。ベランダ菜園も楽しめ、休日は屋上バーベキューで家族団らんです。

この物件、リフォーム中に申し込みが入り、無事に成約に至りました。苦戦必須だと思われていた物件もカスタマイズリフォームで再生。そしてすぐに成果が現れ、オーナーにもご満足いただきました。(^^)

建築三二講座 2



CM効果で結構言葉だけは浸透した木造住宅の断熱方法、「外張り断熱」って聞いたことありますか？木造住宅の断熱方法には充填断熱（内断熱）と外張り断熱（外断熱）があります。そもそも断熱とは断熱材を引き詰める事で外熱をある程度遮断し、室内の温度を安定させる役割を果たします。

世界中のほとんどの木造住宅の断熱方法は充填断熱です。柱や梁などの構造材の隙間部分に断熱材を充填する方法です。比較的施工が容易ですが、柱などの木材部分は隙間が生じます。断熱ロスが生じると言う人もいますが、断熱材の正確な設置方によって高断熱効果が得られます。繊維系の断熱材を住宅の

隙間に敷き詰めるという方法です。

一方、外張り断熱は構造材の外側に断熱材を張る方法です。板状の断熱材を貼っていきます。建物を覆るように貼るので高断熱効果が望めます。あまり厚みがあると躯体に影響を与えるのでできません。専用の部材や工法が必要となるので、コストが掛かります。

では、どちらの断熱方法がいいのでしょうか？実はどちらも施工が正しく行われていれば同じように高効果を与えますので優越はあまりないのです。最近はこの二つの工法を複合させてより高い断熱効果を出す建物もあります。ウィークポイントとなるのが窓です。その為、気密性の高いサッシや高性能なガラスを使用し、断熱効果を高めています。夏は涼しく、冬は暖かい、そんな理想的な住宅には欠かせない断熱工法をご紹介します。

