月刊 住宅情報誌 躍進

価値ある「安心・空間・環境」を創造する

足場パックGの（グランド）リノベーション

眠っているビルはありませんか？

躍進がその目を覚まさせます!!

昨年より好評いただいている躍進の『**足場パックG（グランド）**』は、ビルのリノベーションを目的としたものです。

東京だけでなく、埼玉県の鉄道沿線でも、入居テナントがほとんどいない、いわゆる幽霊ビルを見かけることがあると思います。

ビルの再生・活用を考えているみなさまは、こうしたビルを一棟買いして、その後大胆なリノベーションを行い、資産価値を高めるのですが、躍進の『足場パックG』はまさにそのお手伝いをする商品なのです。

リノベーションとなりますと、建物の付加価値創造、機能性向上、省エネ性の向上、防犯性・安全性・耐震性の向上、可変性のアップ等が果たされなければなりません。それには、基本となる足場掛けしてできる工事（塗装、防水、屋上、外壁等）に加えて、少なくとも**別掲の表**の条件が求められます。

『足場パックG』の基本は足場掛けしてできる工事全般ですが、躍進とお付き合いのある業者さまとの連携やコラボレーションで、総合リノベーションを実現することができます。

これからの工務店さまは、地域貢献を大きな視点で捉えなければ生き残れません。その考え方の一つとしてリノベーションという新たな提案をしております。その先にあるのが「ビル守り」です。

工務店さまは、デザイン、内装・水回り、空調、IT環境整備、セキュリティ分野に多くの実績をお持ちです。そうしたみなさまに、賃貸マンションや商業ビルのオーナーさまをご紹介して、リノベーションのマッチングを行うことも躍進の大きな役割の一つです。

既に、自らビルを一棟買いし、リノベーションを行い、大きな利益を獲得している工務店さまもいらっしゃいますが、やはり基本は「ビル守り」としてリノベーションに参加し、その後のメンテナンスなどに継続的に関わることです。

ビルのリノベーションに必要な6カ条

①建物の劣化・耐震診断。

②内外装のデザインを時代の感性にマッチするように一新させること。

③環境に配慮した内装材、最新機能を備えた水回り、照明設備等の整備。

④空調、エレベータ関連設備の充実。

⑤最新のＩＴ環境の整備。

⑥セキュリティシステムのグレードアップ。

『足場パックG』の提案には、足場掛けしてできる工事を超えた提案があります。ぜひ『足場パックG』をご利用いただき、地域のビル守りとしての役割を十二分に果たして下さい。お問い合わせは躍進までお気軽に。

発行所
株式会社 躍進
埼玉県さいたま市
見沼区中川106－1
電話 048-688-3388
FAX 048-680-7615

羅針盤

㈱躍進 代表取締役 笠井輝夫

私は、経営資源（人、物、金、情報、時間）と四つ（人材、顧客、業務、財務）の視点と力を常に意識しながら日々の会社経営に臨んでいますが、大事なことはお客さまが何を望んでいるかを考え（顧客の視点）、それに合わせて業務システムを変えていかなければならないということです（業務の視点と力）。そこから情報の共有化、「見える化」が始まり、それを継続し習慣化することで、躍進の今年のテーマである機動力を確保することができるのです。

そして、会社の経営資源で一番大事なのは人です。人材の視点と力は言うに及ばず、財務の視点と力を考えるときでも、「資本」というのは健全な心と体であると教育し「投資」の対象は人に対して行っております。

さらに、時間というものをとても大事にします。これはお金では買えません。「時は金なり」ということわざがありますが、もっと深く時間を見つめると「時は命なり」と言うのが真実です。

新社屋の玄関には高さ一八〇センチの大時計があります。私の両親が新社屋落成記念にプレゼントしてくれたものなのですが、一週間に一度手入れをしないと止まってしまうのです。まさに時計も生き物であるかのように、時が命として刻まれているのです。

同時に、社員に、過去・現在・未来それぞれの自分を意識してもらうためで、過去の経験は現在の財産になり、現在の自分は未来の自分につながるのです。大きなのっぽの古時計ではありませんが、百年先の躍進と自分を常に見つめてもらうための象徴なのです。

主な内容

二面　注目の「足場パックG」をお薦めします!!　第四回　ウレタン防水
三面　宅地価格下落で一次取得者に弾み
四面　ヤクシンジャパンの仲介システムをご利用下さい

●躍進がお届けしている「足場パック」の進化版●

注目の「足場パックG（グランド）」をお薦めします!!

第4回 ウレタン防水

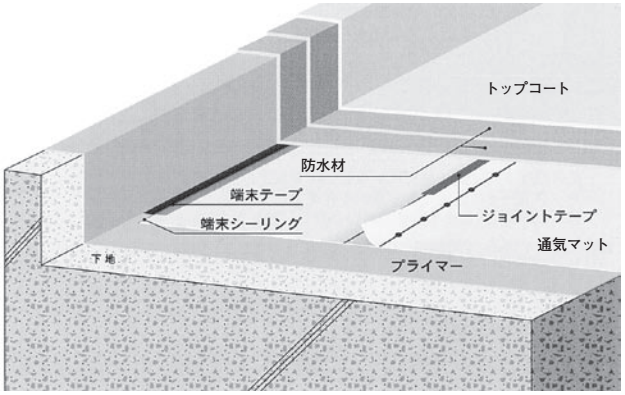
躍進ではFRP防水を得意としておりますが、『足場パックG（グランド）』はビル用の工事提案であるため、現場の状況によっては、比較的コストパフォーマンスが高いウレタン防水をお勧めすることがあります。

ウレタン防水には「通気緩衝工法」「機械的固定工法」「密着工法」があります。

挙動を緩衝する通気緩衝工法

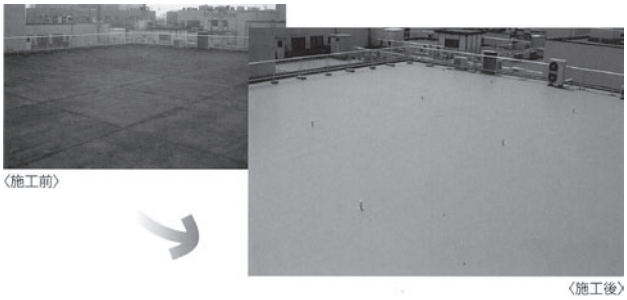
通気緩衝工法は、通気マットを下地に貼り付け、その上にウレタン塗膜防水材を積層する露出歩行用防水工法です。通気マットは、下地に含まれる水分による防水層のフクレを防ぎ、下地の挙動を緩衝する働きをします。

また、通気マットは表層に遮水フィルムを有するため、ジョイント部、端末部の処理により、施工途中の降雨による影響を受けません。



コストダウンが図れる機械的固定工法

「機械的固定工法」は、既存下地上に通気マットをかぶせてアンカーで固定する工法です。既存下地を撤去することなく、新たに防水層を形成します。下地撤去が最小限に抑えられるため、工期短縮やコストダウンが図れ、また施工中の漏水事故や産業廃棄物処理が抑制できます。



複雑な形状にも対応の密着工法

「密着工法」は、下地コンクリートモルタルに、直接ウレタン塗膜防水材を施工する露出軽歩行用防水工法です。複雑な形状の屋根にも、継ぎ目のないシームレスな防水層を形成します。

ウレタン防水には様々な特性が

ウレタン防水は工事箇所に材料を搬入せずに、ホース圧送の吹付可能な仕様もあり、防水厚み設計によっては長期耐久防水にもなります。

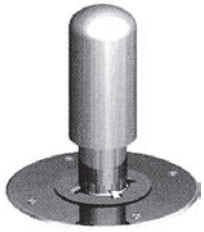
防水表面に保護モルタル仕上げも可能で、建物の外壁を防水性の化粧仕上げにできます。気候の厳しい地域の酷暑や酷寒にも耐えられます。

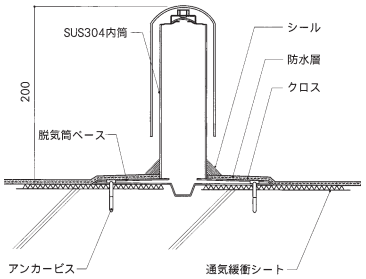
このようにビルとウレタン防水は非常に相性が良いのです。

『足場パックG』のウレタン防水については躍進までお気軽にお問い合わせください。

ステンレス脱気筒

ステンレス製平場用脱気筒。特殊逆流防止弁付きなので水が侵入する心配はありません。50～100m²に1箇所設置します。





不動産の資産価値を高めるための
総合プロデュースを担う

キーワードは「再 活」
（再生・活用）

設計事業
○設計
○商業施設・プロデュース
○インテリアコーディネーター

不動産事業
○不動産売買・仲介
・リニューアル（プランニング・施工）
○不動産再活（再生・活用）
○コンサルティング業務
目的：資産価値の最大化、相続対策、資産運用、事業継承対策、M&A、住宅ローンアドバイザー、不動産管理
○ファイナンシャルプランニング
○提携先
弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、ファイナンシャルプランナー（CFP、AFP）

株式会社ヤクシンジャパン　〒337-0043 埼玉県さいたま市見沼区中川106-1
TEL048（688）6111　FAX048（680）7615

今月の重要なニュース　これだけは知っておきたい

地価下落

宅地価格下落で一次取得者に弾み

二〇一〇年の公示地価が発表されました。政府のデフレ宣言を反映するかのように公示地価も住宅地四・〇%、商業地五・九%の大幅減少となりました。

三大都市圏では住宅地五・六%、商業地八・二%の減少となり、平成十七年以来四年ぶりの上昇から下落へ転じました。

首都圏東京区部は二桁の下落

東京都住宅地の下落率は全国ワースト一位の平均六・五%の下落。二三区部に至っては一〇・六%も下落しました。

リーマンショックまでの数年間、高い上昇を示してきた区部都心及び区部南西部の不動産ミニバブルが弾けた格好です。

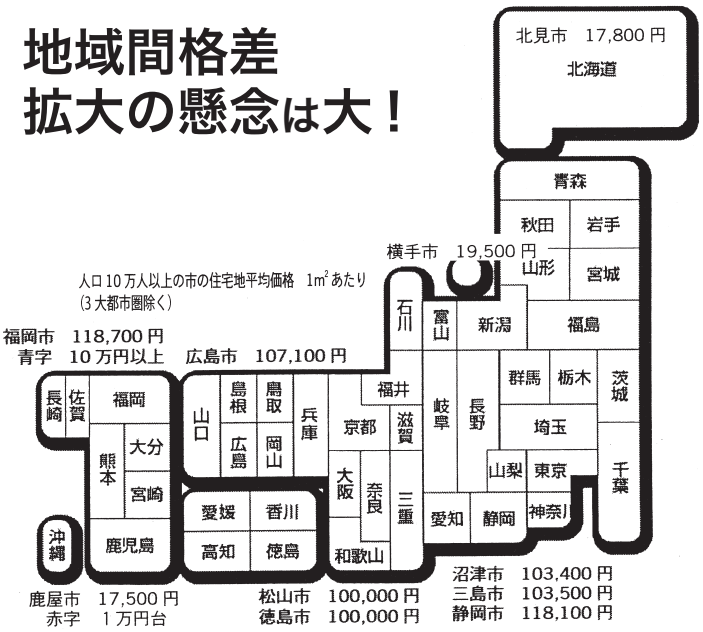
多摩地区でも調布市、国分寺市で二桁減少。埼玉県は不動産需要減退を受け平均五・四%の下落です。県南地域の下落が大きく、県北、県西部は引き続き下落基調は変わりません。

千葉県では平均四・五%の下落で、東京への近接性から住宅地としての人気が高く、従来まで高い上昇を示してきた市川市、浦安市も二年連続の下落から脱出できませんでした。

神奈川県では平均五・四%の下落で、良好な住環境が評判の横浜市北部地域や川崎市では総価額の大きな住宅地を中心に下落しました。

地価の下落は、一次取得層の住宅取得を助ける反面で資産価値を棄損させます。人口一〇万人以上の市の一㎡あたりの住宅地平均価格を見ると、地域間格差拡大が如実に見てとれます。

地域間格差拡大の懸念は大！



幼児の室内ドア事故多発

東京都

シックハウス対策の換気目的で設けたドア下部の隙間（アンダーカット）に、幼児が足の指を挟んでケガをする事故が多発していることが、東京都がこのほど発表した幼児のヒヤリ・ハット調査の結果で分かりました。アンダーカットのあるドアを設置している家庭のうち、二七%で子供がアンダーカットに挟まれ「ヒヤリ」としたり、爪が剥がれるケガをした経験がありました。

調査は都内に住む一～六歳の子供がいる家庭二〇〇〇件を対象に、インターネットを介して、昨年十二月に実施。五〇・二%（一〇〇四件）で、アンダーカットのあるドアを設置していました。

このうち、二七%（二七一件）がアンダーカットで子供がけがをしたか、「ヒヤリ」とした経験がありました。実際にケガをした一六四人の子供のうち一二%が「足の爪が剥がれた」事故を経験。八五%は「足の擦り傷、切り傷」でした。

ヒヤリとしたケガをした際の状況は、六〇・一%で子供自身がドアを開閉。場所は居室・廊下が六七・二%、トイレが二六・九%で、ドアの前で待っている子供に気付かずドアを開けてしまい、子供の足を挟んでしまった例も少なくありませんでした。

対応策としては、子供への声かけなどの意識づけのほか「ドアを開けたままにしておく」「スポンジ製のものを間に挟んでいる」などが寄せられました。

維持改修を保険で十五年満期で一〇〇万円

長期優良住宅制度が昨年六月から開始されて以来、要件の一つである履歴情報の保存等についてもルールが定められていますが、実際に家を長持ちさせていくには、維持保全計画に沿った改修費が必要になってきます。

そこでこのほど登場したのが、保険の掛け金として貯める提案をする保険商品で、ソニー生命保険㈱が新たな商品として開発したのが「養老保険」です。損害保険ではなく貯蓄性のある生命保険とすることで実現しました。

即ち、築後十五年にユニットバスの点検交換等で一〇〇万円から二〇〇万円程度かかることを想定して、年間六万円あまりを積み立てるというもの。これが十五年の満期で、払込総額九四万八〇九〇円に対して一〇〇万円が返ってくるという仕組みです。

工務店・ビルダーのナビゲーター
日本住宅新聞
秋野弁護士のロングセラー
「住宅建築のトラブル回避&解決」
好評発売中!!　¥1600（税込）
■ D&D（デザイン&データ）■ 失敗しない家づくり ■
株式会社日本住宅新聞社（住まいと健康の会）
購読申し込みは　support@jyutaku-news.co.jp
本　社／〒113-0022　東京都文京区千駄木3-45-2　毎夕新聞印刷ビル
TEL 03-3823-2511　FAX 03-3823-2566
大　阪／〒541-0054　大阪府大阪市中央区南本町2-4-6　日宝本町ビル4F
TEL 06-6271-7914　FAX 06-6264-7486
九　州　TEL 092-721-0267／広　島／福　井

土地を探している人　売却したい人

ヤクシンジャパンの仲介システムをご利用ください

ヤクシンジャパンでは、このたびお客さまからお預かりしている左記の専任物件二件をご案内することになりました。

加須市愛宕の物件は更地、さいたま市見沼区御蔵の物件は上物がありますが、ともに希望販売価格は二三〇〇万円です。

ヤクシンジャパンでは、工務店さま、ハウスメーカーさまのお客さま向けに「土地に関するアンケート」を行い、必要事項をお書き込みいただいて、それを受けて工務店さまには「物件検索依頼書」を作成していただきます。こうすることで、土地なしのお客さまにこのような有効な土地情報をご提供することができるのです。

工務店さまが苦労することの上位に、土地なしのお客さまに対する土地探しが挙げられます。これが不調に終わると、せっかくの見込みのお客さまが分譲業者さんに取られてしまうのです。

そこで、よく農家などの地主さんと仲良くなって、「当社で建てるという約束で、仲介料なしに直に地主さんから土地を取得してもらい、家づくりを実行する」というケースもみられますが、果たしてその土地は大丈夫なのでしょうか。

どんな土地でも良いわけではありません。もちろん市街化調整区域では、家を建てられません。大規模な団地造成や農業用建物は市街化調整区域でも建てられることはありますがこれは例外です。

さらに、建ぺい率や容積率、北側斜線、隣地境界線の状況、土地が接している道路幅なども確認しなければ、適正な土地を取得することはできません。ガスや水道の引込みが敷地内にされていない場合、引込み工費も別途かかります。

そして、地盤に十分な強さがなければ、不同沈下等が起きてしまい、どんなに良い環境でも何の意味もありません。こんなことは当然理解しているという方ばかりではなく、地盤を甘く見てしまうケースは結構多く見られます。

そこで、ヤクシンジャパンの仲介システムをご利用いただきたいのです。詳しいご説明をご希望の方はお気軽にお電話下さい。

《物件概要書》

【所在】
埼玉県加須市愛宕

【最寄駅】
東武伊勢崎線加須駅

【公簿】
222.3坪

【希望価格】
2300万円（坪10万円）

《物件概要書》

【所在】
埼玉県さいたま市見沼区大字御蔵

【最寄駅】
ＪＲ京浜東北線北浦和駅

【公簿】
116.6坪

【希望価格】
2300万円（坪20万円）

躍進では数々の商品を常時取り揃えております

お気軽にお問い合わせ・ご相談下さい

工事事業
■防　水
■木材保存
■外壁・屋根
■塗　装
■地盤調査・改良
■基礎・スーパーエアドーム工法
■建て方・大工
■リニューアル・リフォーム

プレカット事業
■プレカット事業
■建て方
■大工工事

建材事業
■タイル・石
■手摺り
■ガラス

設計事業
■設　計
■商業施設
■インテリアコーディネーター

環境事業
■オール電化
■太陽光発電
■ご遺体冷却保管装置

輸入事業
■建築石材
■タイル
■洗面浴室製品
■木製フローリング
■木製建具
■家　具
■キッチン

販売事業
■セキュリティ-マイロック
■生ごみ処理機（ディスポーザー）
■家庭用浴水循環浄化システム
■浄・活水器

不動産事業
■不動産売買・仲介
■不動産再活（再生・活用）・リニューアル（プランニング・施工）
■ファイナンシャルプランニング
■コンサルティング業務
▶目的／資産価値の最大化／相続対策／資産運用／事業継承対策／M&A／住宅ローンアドバイザー／不動産管理
■提携先
弁護士／公認会計士／税理士／司法書士／ファイナンシャルプランナー（CFP・AFP）

関連会社（株）ヤクシンジャパン

株式会社 躍進
本社・埼玉中央営業所　〒337-0043 埼玉県さいたま市見沼区中川106-1　TEL048（688）3388　FAX048（680）7615
東京営業所　〒160-0001 東京都足立区千住1-14-1 ノリモトビル201 エコテクノ内　TEL03（5284）3805　FAX03（5284）3806
URL http://www.yakushin.jp　E-mail yakushin-no1@nifty.com