



しあわせだより

H27.5月号 No.225

幸せの青い鳥

経営理念
1. 地域社会の住生活の満足度をより高める 2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める 3. 従業員の物心両面の幸せをより高める
経営方針（中期経営ビジョン）
1. 顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供 2. 顧客へのさらなる満足のために、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める 3. 常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世の為人の為に誠実に行動する

つりと海

こんにちは。あまいる部の飯土井利之です。海づりの好きな私は、休みの日には朝4時スタートでいけきの海岸に出発していました。船づりは3回挑戦しましたが30分でノックダウン、体に合わないのをやめました。(^^;) その後海岸の投げづりを楽しむようになり、自分に合う海岸を見つける為、いけき七海を歩きまわりました。自分に合った海岸で海岸づりを楽しむにつれて釣り友もでき、知識や情報が得られ、今も定期的に会って、いつも楽しい時間が持て満足しています。魚をさばき、調理までして食卓につく時の満足感は、この上なく充実していました。しかし、おでに4年以上もフリザオから離れていて残念です。海の朝風の中フリザオを持っている時間は、心が落ち着き何ものにも替えがたいものでした。そんな気持ちなのは私だけでしょうか。行けないうのにフリザオが4年で5本も増えたのも、きれいになった海岸づりに行きたい心のあらわれかもしれません。最近では、少し南に場を変えたいと思っています。フリ上げたら、また。。。 (^^)



飯土井利之

フワフワの卵サンド

中央店リーシングの高山と申します。一日一日春が近づいて参りました。私は日々花粉症と戦う毎日でございます。(T.T) 私がおすすめするお花見スポットは、市役所の桜並木。市役所とアリオスに続く公園には数本の大木があり、薄ピンク色の桜吹雪が綺麗です。周辺の新川沿いには桜の小路が続く、周りの景色とマッチして絵葉書になるような光景です。そして天気の良い日は外に出て、サンドウィッチ片手に桜を見ながら食事してみたいかと思っております。「ジュネス」という軽食店のサンドウィッチは、かなり分厚くボリュームのあるサンドウィッチです。特に卵サンドは、トロトロフワフワの卵があふれんばかりにぎっしり入っています。その卵とカツの組み合わせの「たまカツサンド」がおすすめです。



高山徹



磐城平城本丸跡地

こんにちは、売買部門の大和田です。好天に恵まれた日曜日に「磐城平城本丸跡地」に出かけてきました。平城は1603年に建築が始まり、12年の歳月を費やして1615年に完成しました。天守は造られませんが、本丸の三層櫓は城下町からよく見える南面の崖上にあり、1868年の戊辰戦争で焼き払われるまで地域の象徴となりました。

現在残っている遺構は、石垣や水堀などで一部は丹後沢公園として残っているそうです。城跡の大半は個人所有の住宅地となっていますが、今回は22年ぶりに本丸跡地が一般公開され、期間限定でしかも無料で開放されています。樹木に覆われた白蛇堀のほとりを歩き、平を一望できる物見台や、旧仮藩庁で歴史を感じることができました。有意義な一日となりました。



大和田明美

効果的な大規模修繕工事の実施方法



蛭田紀子 PM事業部

お世話になっております。(株)いわき土地建物PM事業部の蛭田紀子です。確定申告、繁忙期を終えて、皆様やっと落ち着きを取り戻されたことと存じます。私ほど申しますと、おかげさまで5月となった今も、入退きの忙しさに追われる毎日です。入退き時のリフォーム工事や建物維持の為の大規模修繕工事など、賃貸住宅経営において、修繕費は避けて通れない支出といえます。今回は『ライフサイクルコスト(LCC)』の中で、大きな割合を占める大規模修繕工事に着目し、効果的な工事の実施方法をご紹介します。

ライフサイクルコスト(LCC)とは

建物の企画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までの建物全生涯に要する費用の総額。初期費用としてのインシヤルコストとその後ランニングコストに大別され、建築費はインシヤルコストの一部に過ぎず、修繕などの維持管理に要する費用が大きな割合を占めます。

大規模修繕工事を進める手順

STEP① 現状を把握する

下記を参考に、ご所有物件・設備の劣化診断を行いましょう。

建物の営繕周期の目安

建物		設備	
項目	営繕周期	項目	営繕周期
屋上防水	10~12年	給水ポンプ	10~14年
バルコニー床防水	10~12年	エアコン	10~12年
共用廊下・階段防水	10~12年	給湯器	10~12年
外壁塗装	10~12年	電灯	15年
タイル張補修	10~12年	インターホン	15年
シーリング	10~12年	自動火災報知機	20年
鉄部塗装	5~8年	エレベーター	30年

STEP② 建物・設備の寿命を考えて計画を立てる。

単純なコストの比較ではなく、耐久年数も考慮して工事内容(材料、仕様等)を選択しましょう。

【例】外壁塗装工事を行う時の塗料の選択

	(建物寿命 残り30年の場合)			
	耐久年数	価格	必要工事回数	総費用
ウレタン塗料	10年	100万円	3回	300万円
シリコン塗料	15年	120万円	2回	240万円

その差
60万円

STEP③ 計画に基づき実行する

変化が予想される事項は、随時見直しを行いましょう。

- 【例】
- 税金などの法改正(消費税、所得税、相続税)
 - 工事単価の変動(資材、人件費)
 - 新商品の開発・新たな材質の出現(価格・機能)



参考

- 足場設置を必要とする工事は、まとめて行う方が工事費用を安く抑えることができます。(外壁塗装、タイル張補修、バルコニー床防水 など)
- 複数物件のご所有者は、物件ごとではなく所有物件全体で計画をしまししょう
- 節税対策(所得税、法人税、事業税)を計画に組み入れましよう(修繕費の平準化)

一時的なコストで工事内容を決定せずに、建物のライフサイクルコストを考慮した 長期的な視点で大規模改修工事を実施しまししょう!