

あ (ア) インフォメーション

これまでとこれからのすべてのお客様と、会澤工務店とを結ぶミニしんぶん

木 にこだわる
家 づくり

2008年4月

URL: www.aizawakomuten.jp

家 ヤッホー づ 報

第16号

発行：株式会社会澤工務店 〒343-0023 埼玉県越谷市東越谷4-8-11
電話 048-962-4151 FAX 048-962-4150



80年振りのリニュー[★]アル

今回、ご紹介するお宅は築80年のお宅を建て替えたW様のお宅です。既存のお宅は築80年で萱葺き屋根でした。ただ骨組みの木は昔の良いものを使っており、80年の歴史が感じられる素晴らしいものでした。なんとかこの木を残したいという気持ちをお話して、お客様にも了解を得て、ケヤキの柱と梁、そして仏壇を解体時にきれいにはずして、新しいお宅に使うということになりました。そして、それはリビングの天井の化粧梁、玄関ホールのカウンターに形を変え、仏壇はきれいに磨いて再度納めました。全てが新しいものと融和し、全体に落ち着きを与えています。また、この木連がさらに100年、200年と生き続けてくれれば良いなと思っています。

…三郷営業所だより…

2月25日に三郷営業所の隣にヤマザキデリーストアがオープン致しました。

以前は駐車場だったのですが、お店ができてからは人の出入りが増え、賑やかになりました。店内は明るくて、手作りパンやお弁当など品揃えも豊富です。私もお昼ご飯を買いに行ったり、お菓子を買に行ったり…1日に何度も足を運んでいます。

皆さんもぜひご利用下さい。またお店をご利用になった際は、ぜひ営業所にも遊びに来て下さい。

〈賃貸部 五十里〉

…吉川駅前営業所だより…

日頃、皆様のご愛顧ありがとうございます。当所が開設されてから、早くも約1年が経ちました。

現在、案内に女性スタッフを揃え、ご来店のお客様に、ほっと一息ついていただければと思っております。店頭では紹介しきれない物件も、多数ご用意しておりますので、お気軽にお立ち寄り下さい。

吉川駅南口、金のなますのすぐ前にある、5階建てのビルの1階にある当所で、スタッフ一同、皆様のご来店をお待ち申し上げておりますので、よろしく願います。

〈賃貸部 金山〉

木の家の
ふるさとから(九)



モック株式会社 常務取締役 榎本 哲也

木材に含まれる水分の比率のことを含水率といいますが、例えば計測する木材の重量が1500gで、その木材の全乾状態(理論上全く水分を含まない状態)の重量が500gなら、含まれる水の重量が1000gになり含水率200%ということになります。

木材の中には結合水と自由水という2種類の水が存在します。結合水とは木の細胞壁の中にある水分で、自由水とは木の細胞の空隙に埋まっている水です。含水率が30%位までは自由水が失われていくので、変形収縮はほとんど起きませんが、その後20%位ま

でになる時に結合水が失われ、その失われた結合水の分だけ細胞が収縮し木材が変形収縮を起こすのです。

私たち山長では乾燥工程が終わった段階で全量(JASでは全量検査は義務付けてはいませんが)を計測し、20%以下のものだけを出荷するようにしています。それでも後から割れが入ったり多少は変形したりすることがあるのですから無垢材は難しいものです。

社員 コラム



〈賃貸部 中川〉

賃貸事業部でもおもに修繕担当をしています。中川です。

早いもので会澤工務店に入社して9年目をすぎました。入社したての頃はもちろんアパート・マンションのことなど何も知りませんでした。水道の水漏れや、照明器具の交換、換気扇の交換などなど、当初はその度に業者に直してもらっていました。しかし横で見ているうちに「自分でもできそうだなあ」と思えます。水道のパッキンの交換をやってみたら、意外と簡単にできました。

その他にも意外と自分で出来る事があったので、今では簡単な修理は自分で出来るようになりました。そうしたほうが、大家さん、入居者様どちらが費用を持つにしても業者に依頼するよりはるかに安くなるのです。

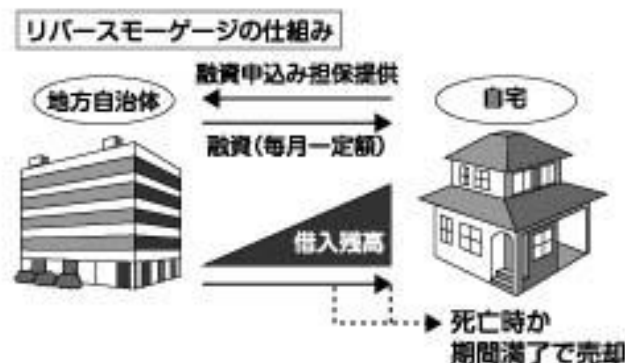
これからいろいろ覚えて、自分で何でも直せるようにしたいと思っております。

リバースモーゲージ Reverse Mortgage

今回はリバースモーゲージについてお話しします。

リバースモーゲージとは(リバース(Reverse)は逆方向、モーゲージ(Mortgage)は抵当のこと)

高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保として、一括または年金の形で定期的に融資を受け取り、受けた融資は利用者の死亡、転居、相続などによって契約が終了した時に担保不動産を処分することで元利一括で返済する制度です。



この制度は利用する高齢者にとってメリットが多いと考えられています。自宅などの不動産は持っけていても現金収入が少なく老人である為の将来不安や病気、不測の事態に対する怯えの為蓄えを崩せない高齢者が自分が保有している不動産を担保にして年金のような形で毎月の生活資金を受け、住み慣れた自宅を手放さずに住みながら、老後の生活資金を受け取れる。さらに融資は本人が死亡した時点で担保となっていた自宅を売却して清算する為、生前に自宅を手放すような抵抗感も感じなくてすむ点です。

良い面ばかりが目立っていますが、リバースモーゲージについての課題はまだたくさんあるように感じます。

第一にあげるのが長寿化の問題です。利用者が存命中に借入れ残高が不動産評価額に達してしまった場合融資がストップするリスクがあります。

第二に不動産価格の低下です。この場合も契約期間中に担保割れを引き起こします。

第三に金利上昇の場合も利息込みの借入元利金が増加し不動産価格が低下しなくても同じく担保割れを起こします。

本格的な普及の為には貸し手の融資への懸念を解消しかつ利用者が終身に亘り安心して活用できる制度づくりが必要に思われます。

またリバースモーゲージが本格的に浸透していく条件として建物の価値、建物の評価の考え方を変えていかななくてはならないと思われます。

二十年経ったら建物価値はゼロという、今までの経年で減価していく評価ではなく、利用できる限りその価値が認められるという方向性に変えていかなければなりません。

その為には二階建て建物にも構造計算書や住宅性能表示制度など第三者による建物の客観的な評価、住宅性能の明確化、保証、メンテナンス履歴の明確化、そして何より中古住宅市場が整備される事が重要です。

債権を証券化するという事ですので(フラット35もそうです)個人や投資家はその建物が何に使えるか、投資にふさわしいかどうかを判断する情報も必要になってくるはずで。

これらをふまえて、将来を見据え安い悪いの住宅ではなく質の高い良い住宅をお客様に提案していく事(またその説明)が今後重要になってくるのではないのでしょうか。

個人的な意見としましては、日本人の子供に財産を残したいという考えが大半を占めていると思われまますので、まだまだリバースモーゲージの普及には時間がかかると思います。

今後もリバースモーゲージについて、お客様のお役にたてるよう情報を収集し、勉強していきたいと思っております。

〈営業部 津布久〉

定期点検について

当社ではOB様対象で定期点検を行っております。基本は築2年、5年、10年ですがご希望があればこれ以外の年数でも対応させて頂いております。

点検内容につきましては、お家の中(建具調整など)、外壁、外構、床下、屋根裏など細かく見させて頂いております。そのため、どうしても点検時間がかかってしまいます。他社さんの点検内容を調べてみたところ、床下、屋根裏は入り口をのぞく程度、または見ないと

いうところが多いようですが、それですと一つ一つ部材のチェックは出来ないのでは確認不足だと思います。

他にお客様の方で気づいたこと、気になることなどございましたら、点検の際にどんな小さなことでも結構です。なお申し付け下さい。お家も消耗します。ただ日頃のメンテナンス次第で差が出てきます。奥様でも簡単に出来るメンテナンスをアドバイスいたしますので、保りのものに聞いてみてください。

工事課

リフォームメンテナンス担当 一戸

2009年度新卒採用の会社説明会を行いました!!



弊社では、2009年度に迎える新卒の採用に取り組んでおります。2月19日、28日、3月11日の3回行い、75名もの学生が来場されました。今回の説明会では2008年度に採用した五十里、丸山も学生の前で話し、戦力として活躍してくれました。きっと皆さんも二人の成長を感じるとと思います。今後、数回の選考を通じ、4月上旬には内定を出す予定です。きっと採用した学生が2009年以降は皆様のお役に立てると思います。また、その際はよろしく願いいたします。

新入社員紹介



初めまして、2月より三郷営業所でお世話になっております。大澤紀子です。

仕事を覚えるのに一杯で、毎日があつという間に過ぎていきます。早く仕事を覚え、お客様にも喜んでいただける様に頑張りたいと思います。

手芸が大好きで、作りたいと思う物が沢山あるのですが、なかなか時間が取れず、ここ数年は思い描くばかりです。今年こそは、ぜひ実行したいと思っています。

〈賃貸部 大澤紀子〉



はじめまして、吉川駅前営業所の中島あかりです。事務を担当しています。

得意なものは、テニス、ボウリングで、基本的に体を動かすことが大好きです。最近のマイブームは岩盤浴でのデトックスです。少し流行に遅れていますが、気持ちいいですよ!

事務職として働くのは初めてで、覚えることがたくさんあり、とても勉強になります。どんどん吸収して、先輩方をサポートできるようにになりたいです。

直接皆様にお会いする機会が少ないと思いますが、今後ともよろしく願いいたします。

〈賃貸部 中島あかり〉



AIZAWA ニュース



● 4月より三郷インターA地区に倉庫、6月より蒲生駅前にマンションを着工する予定です。

● 三郷営業所のとなりにヤマザキデイリーストアがオープンいたしました。手作りのパンやお弁当など大好評です。