

アメックス通信

毎月末発行 Vol 17

新築・リフォーム・建替え・二世帯・買い替え・売却をお考えの方へ
アメックスホームの日常がわかる社長の家づくり情報誌です。

2月号

～施工管理～

こんにちは！秋山です。

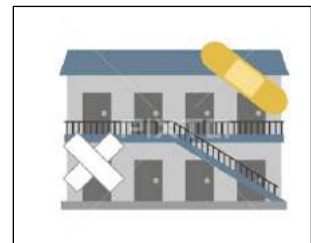
2月7日賃貸大手のレオパレスが自社物件で1324棟に施工不良があったと発表しましたね！大変な問題です！

境界壁と言う防火や遮音に関する賃貸アパートでは絶対に造らないといけない壁です。

長野県にも10棟ありました。何故！？こんな事が起きるのかと言うと問題は大きいけど初歩的なミスが原因であって未然に防ぐ事は出来たと思います。

戸建て住宅と賃貸アパートの建築の違いがあります。この違いが、**境界壁の構造と耐火性能**（石膏ボード2重張り）の2点です。

その他、避難経路や消防法の法律的な違いもありますが、この2つは見ればわかるので、完了検査や消防検査などで指摘されてしまうので違反が起きにくくなっていると思います。
なので、境界壁と耐火の問題は賃貸アパートを造るのにはキッチンやお風呂があるのと同じ様に当たり前の事なんです。



だから最初はきちんと施工していたと思います。どこかで図面の使い回しや管理者が見落とししたか、管理すらしていなかった事が続いた結果だと思います。断熱材のグラスウールからウレタンに変更した事で耐火性能も一部問題にしていますが、それは無断変更が問題であって耐火性能には問題ありません。そもそも耐火性能に断熱材に頼ってないからです。外壁材や内壁の石膏ボードが基準以上なら発砲ウレタンを使った事は問題なし！

ここで問題になってくるのは、昔、姉齒設計士の耐震偽装の時も問題になりましたが、検査で見抜けなかった検査機関があった事です。そこは、国がどこまで、人件費と費用をかけて検査するの？と言う話しになります。しかし、施工したレオパレスにも設計士がいて管理もする訳なので、ここが1番問題なんです。施工管理が出来ていれば、この問題は起きなかったと言えます。オーナーさんが可哀想だと思いますが、実は責任は「建築主」にあるというのが建築の考え方なんです。素人でも現場に行って図面と現場を照合せすれば境界壁がない事には気づくと思います。いくらプロでも任せ放しではいけないと思います。自分の目で確かめてあれ？って思ったら管理者に質問して欲しいです。それか第三者の検査機関にお金を払っても管理してもらおうのほうがいいのではないのでしょうか。

～増税直前の買い物は得か？～

今年の10月の消費税10%への増税は、今のところ実施の流れで世間は動いていますね！今度こそは上げたいでしょうね！

そこで気になるのは、買い物は増税前か後かですよ！とくに大きな電化製品の購入を考えている人、節約の為に消耗品の買いため考える人は増税直前の9月になるとざわつき始める事が予想されます。私の知人に面白い事を調べる方がいます。2014年4月の5%→8%の増税の時にざわついた一人でした（笑）

そして彼は増税前が徳と考え！家電製品と雑貨を購入したそうです！ が。。



何となく2015年に価格.comの価格推移機能を使って増税前と増税後の価格推移機能を使って調べてみたそうです。それが↑のグラフです。

縦軸が金額で横軸が年数と月です。左側は電子レンジ右は食洗機です。青線が平均価格でピンク線が最安値です。縦の赤線が消費税増税の3月31日です。一目瞭然ですね！4月1日から価格は下がり始めてます。だから。。

今回も増税後まで待って売れない時に買って値引きしてもらえばいいですよ！「あわてる〇〇は貰いが少ない」という言葉があります。ゆっくりじっくりがいい結果を呼びます。

話しは変わりますが。。

うちにも去年あたりから増税前に建築してほしいと言うお客様が増えましたが、全てお断りしました。

職人がたりない。無理して契約したらいつもの仕事は出来なくなります。家のほとんどを機械で造ってくれるんだったら出来るかもですね！

住宅も同じ。増税後に注文して2%値切れればいい！増税後まで待ってもらえるなら相談のれます！でも！うちは値引きしません（笑）しっかり仕事でお返しします。

～現場から～

検査員の断熱施工検査→



もう春も近づいて来てるし、季節外れになる前に断熱材のことを書いておこうかな！

これは「住み心地いい生活」を手に入れるためには外せないところです

家は冬、温かい方がいい。でも寒い家に住んでいる人は温かい家が想像できないから、出来るとしてない人が多い。

じゃ～温かくしよう！となって出てくるのが「断熱工事」

これまた専門的で難しい話を聞かされるわけです。ホントに温かくなるかのイメージ出来てない人が言葉や数字を並べて最もらしく説明されても、イメージ出来ないんだから信じられない訳です。

私だってかなりこの断熱の勉強しました。全部わかってしまうと、こんな事か。と思うんですが、断熱材を建築会社に売りにくる営業マンだって、わかってんだか分かってないんだか難しい専門的で数字を並べて説明するんだから、うっとおしくてね。。。勉強してみようと思ったんですよ。

建築会社、営業マンの言う事を鵜呑みにして断熱工事してる所は一杯あるんじゃないかな。とりあえずは温かくなるし。。。。

それでも人間って知ってしまうとダメです。上でないと手を抜いている気がしてね。断熱を知ってしまった結果、北海道の断熱基準よりも高い設定を標準仕様にしてしまってます。。。だって、北海道基準と信越基準にする手間なんて、そんなに変わらんだから、どうせならってなるわけです。

新築するお客様に見積もり出すと、みんな断熱工事の金額のところで固まります（笑）想定内ですけどね。

うちはそこ手を抜くつもりもありませんから！って言ってあげます。だってお客様は温かい家のイメージ出来てないし、どれだけ住環境が変わるか分からないんだから、背中押すのは僕の役割でしょ。

寒い家を断熱するのって簡単な事なら自分でも出来ますよ。

寒さの原因って「窓」が断トツ！そこに障子を入れてみるとか。

雨戸があれば閉めておくだけでも断熱には効果的。暗くなるけどね。。。夜は暗いからいいのか！

寒い家の断熱工事も出来ますよ。いっぱい温かい家にしてきました。でも契約する時はみんな疑心暗鬼って感じです（笑）

春も近づいてきたし、寒さに切実な悩み抱えない、暑さで悩む前のこの季節に、

「素人でもわかる断熱と対処法」って講座を何回かやることに。次回ニュースレターで日時をご案内します。

未知の世界はなかなか愉快だ！



私の住んでいる町内は、町内会長はじめ
色々な役が回り番で回ってくる。

今年は我が家に町内会長が回ってきた「やだな～」
事情があって主人ができず、結局私が引き受けることになった。

「貴女にならできるわよ！」とおだてられ
引き受けたはいいが、町内だけでなくその上の組織の長が回り番できて、
又その上の上の組織の会計が回り番できていた。

町内の運営だけなら何となくわかっていたので、「ちょろいもんだ！」と高をくくっていたが、
「えらいこっちゃ！」に急変



「そんな大事な役を回り番の私でいいのかしら？」
「町の運営ってそんなもんでいいのかしら？」
不安と怒りでごっちゃごちゃになり、
せっかくのお正月休みも前年度の資料に目を通す時間に
取られてしまった。 なのに全然頭に入ってこない。

二月も終わり、数えてみると、3日に一度はなんらかの会議に出ている状態。
平日の夜が多いので、その夜の我が家の夕飯はホットモットのお弁当となる。
最初は美味しくいただいていたが、もう飽きてしまった。（サバ缶で猫まんまがいいな！）



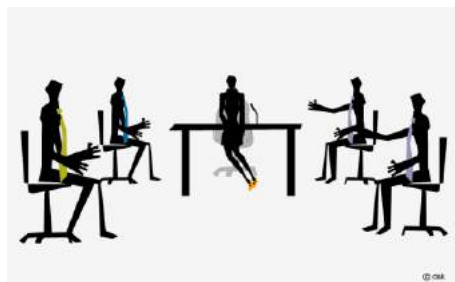
しかし、楽しい事もあります。

会議をしている中で、「あの人はおしゃべりが上手だな！あの人は下手だな！」とか
「あの人はおしゃれだな！」とか
「あの人は年の割に若く見えるな！」とか人間観察
たまには不謹慎な見方をしながら(笑)

回りは全て男性で、女性は私一人。
仕事柄、女一人状態はへっちゃらなので、
おどおどすることもなく会議に臨んでいられます。

未知の世界はなかなか愉快であります。

新しい事にチャレンジすると、若返りしそうなので、頑張ります。



日本発！

あのファッション雑誌 『リンネル』 とコラボ

発売記念！
モニター募集

リンネル×casa carina

北欧のエッセンスと機能性を日本の暮らしに

【リンネル×casa carina】



リンネルのインテリアスタイリストの石井佳苗さんプロデュース

玄関を開けると、広い土間とひと続きになったリビングスペース。
ゆとりある玄関は、子どもの遊び場やご近所の方とゆっくり会話できる
コミュニケーションの場としての役割も。
シューズクローゼットも設けられていて機能性もバッチリ！



あの『リンネル』プロデュースの家なら

ぜひ建てたい！とおっしゃっていただける方

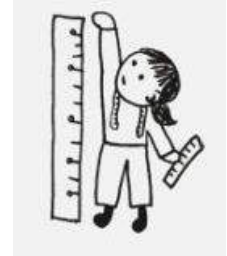
カタログ請求してください。

現場調査 ～ 勉強の日々 向山 ～

現場調査に行くからね♪上司の言葉に私はルンルン♪
現場調査のやり方含め、私が知らない事をそこで学べるいい機会です。
リフォームのご依頼をいただき、既存の建物の寸法を測りに伺いました。
外観から建物全体を測り、お家にお邪魔させていただき、個々の部屋を確認していきます。



メジャーで外観を測り上司へ寸法を伝える私。
「いくつ？」←上司 「240cmです」←私
「2400mmね♪」←上司
「すみません。ついセンチで答えてしまいました。。。汗」←私



この仕事を始めてから、寸法は何mmで答えるのが普通です。
仕事を始める前は、寸法を測るときは定規で何cmと測ることが多く
いまだに、その癖が抜けません。パッと聞かれるとcmで答えてしまう。。。
直さなきゃと思うのですが。。。メジャーや定規のメモリを見ると記載どおりの寸法を
素直に答えてしまい何cmで答えてしまいます。

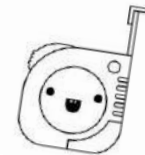
「ここは2間の4枚掃出し窓だね♪」←上司 「そうですね♪2間です♪」っと
返事をした私ですが、頭の中では、2間って何mmだ？

1間=6尺=1820mm 1.5間=9尺=2730mm 2間=12尺=3640mm
この展開を頭の中でやらないとすぐには何mmなのか回答できません。

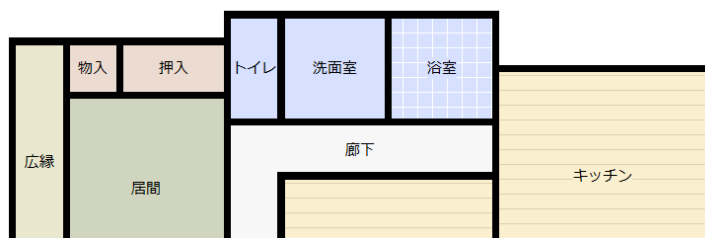
まだまだ経験値も浅くダメだなあ。。。と思います。

これがパッとわかるまでにどのくらいかかるかな～

6年間も専業主婦をしていたため、今になって頭をフル稼働させている向山です。(笑)



リフォームしたい場所は水回りのキッチン、浴室・洗面室、トイレ、居間です。
日当たりの良い所にトイレ、浴室があり、キッチンは暗く日当たりの悪い場所に
ありました。日当たりの良い場所は窓が少なく、各部屋の窓は掃出しの大きい窓を
使っているお家でした。



居間→トイレ→洗面室→浴室→キッチン

この間取りは動線が気になります。キッチンから居間までが遠い。
一番日当たりの良い場所が収納スペースになってしまっている。

トイレと洗面室・浴室は、キッチンのある場所へ、キッチンは居間の近くにして
LDKにして空間を広く一つの部屋にまとめてあげたい。と、上司と私は考えています。

お施主様とお話しすることで、要望・希望・長年住んでた家の思い、色々な事を
感じ取ることができました。この思いが新しいプランへと繁栄出来たら素晴らしいです。
経験値のある上司のアシスタントとして、私も日々学び、経験を積み重ね、20年後
30年後には今の経験が活躍できているのでしょうか??

いや！ 活躍できている！！ そう言えるように今から頑張ります！！！！