

ハッピーアシスト



アンピールマンションでおなじみの
新栄グループがお届けする
コミュニティペーパー

発行 ● 新栄総合管理株式会社 [マンション管理業] 国土交通大臣 (4) 第091453号
新栄住宅株式会社 [宅地建物取引業] 福岡県知事 (4) 第15071号
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11番25号

Happy Assist Tsushin

通信 vol.56

2022 APR.

アンピールリフォーム特集 3

一級建築士
一級建築施工管理技士

坂口 敬司

住みながら リノベーション の可能性を探る。

ここ数年で「リノベーション」という言葉を耳にすることが増えてきたと思いませんか？ 本特集では、アンピールリフォームが、なぜ敢えて「リノベーション」と銘打って取り組むのか、そして「住みながら」リノベーションはできるのか、を考えてみたいと思います。



リノベーションとはなにか？

「リノベーション」の定義は、あいまいなどころがあります。「リフォーム」との違いを考えるとわかりやすいかもしれません。

「リフォーム」という言葉は、長年使ってきて古くなったものを元に戻すという意味合いが強いと思います。ユニットバスやキッチンなどの設備を取り替えたり、汚れた壁紙を貼り替えたりするようなことです。一方、「リノベーション」の場合、従来の間取りを根本的に見直し、居住空間を作り直します。住宅設備や床材、壁の素材、デザインあるいは配管など、全面的に変更することをリノベーションと言います。

ライフスタイルの変化にあわせて、生活空間を作り変えよう



私たちの暮らしは、ライフスタイルの変化や社会情勢の変化などを受けて、年月とともに変わってゆかれています。マンション購入当時は使いやすい間取りにも、不便を感じるようになってくるでしょう。ここ最近では、在宅勤務というスタイルも浸透してきて、仕事と両立できるスペースを必要としている人も多いためではないでしょうか？

「リノベーション」とは、今のライフスタイルにフィットするように作り変えることである、とも言えるでしょう。



「仮住まい」という壁



リノベーションの工事は、間取り変更を伴うなど、大がかりなもの。このため、工事期間中は仮住まいが必要になるのが一般的です。ウィークリーマンション等の仮住まいの確保や家財道具の一時保管などを考える必要があります。こうした負担は、費用面はもちろんです。心理的にも腰が重くなる要因となります。

そこで「住みながら」リノベーションができないだろうか、考えてみました。

次頁では、そのポイントとプラン例をご紹介します。

COLUMN

適合R住宅、安心R住宅

リノベーションという言葉は、流行的に広がった側面もあって、内容にかかわらず、広告的に使われることも多いので注意が必要です。そこで、客観的な統一の基準をつくらうという動きもあります。

「適合R(リノベーション)住宅」は、一般社団法人リノベーション協議会が推進する優良なリノベーションの基準。「安心R住宅」制度は、国土交通省の告示に基づき、耐震性能やリフォーム(リノベーション)が適切に行われている中古住宅を分かり易く表示するものです。

これからリノベーション済みの中古マンションを購入しようという場合などには、こうした表示があるかどうか判断基準のひとつになるでしょう。



参考

一般社団法人リノベーション協議会
<https://www.renovation.or.jp/>

講師
PROFILE
プロフィール

リノベスタイルホールディングス株式会社 代表取締役
一級建築士/一級建築施工管理技士

坂口 敬司

大手不動産デベロッパーの設計部に勤務し東京都心再開発のマンション設計に携わったのち広告代理店勤務を経て、2016年リノベスタイルホールディングス(株)を設立。分譲マンション設計の経験を生かし、福岡都市圏を舞台に本格的なフルリノベーションマンションの設計施工を手がけている。

カフェスタイルリノベーションからハイクオリティなモダンリノベーションまで、顧客ニーズにあったリノベーションマンションの実績多数。

<https://renova-style-fukuoka.jp/>



住みながら リノベーション を実現する3つの POINT

昼と夜、生活上の
制限を確認する



「住みながらリノベーション」の基本的なアイデアは、浴室・トイレと寝室の機能を残すことで、「夜寝るための場所」として位置づけられること。日中は家族それぞれが仕事に出ていたり、学校に行っていたりする生活が前提になります。



フルリノベーションの場合
は「住みながら」は諦める

住戸全体をスケルトン（内装や床・設備等、全部外した状態）からやり直す「フルリノベーション」の場合は難しいです。リビングとダイニングを対象とするなど、部分的なリノベーションにおいて検討の余地があります。

前向きに
協力してくれる
工事会社



「住みながら」を実現するうえで、生活時間に合わせた工事時間の調整など、工事会社の協力も必要です。「住みながらリノベーション」に前向きに協力してくれる工事会社に依頼をすることが最も大切なことかもしれません。

「住みながらリノベーション」が可能なプラン例

広びろリビングにワークルームとパントリーのあるゆとりのプラン

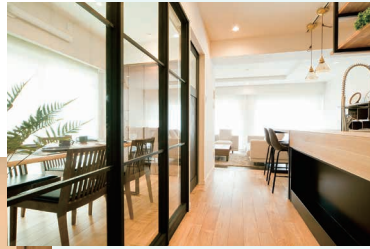
工事
場所

- ・フローリング上貼り工事
- ・パントリー、収納工事
- ・洋室をリビングへ変更工事
- ・和室を洋室に改装工事(ガラス室内窓採用)
- ・対面式キッチン改装工事
- ・クロス張替え、照明工事など

標準工事
価格

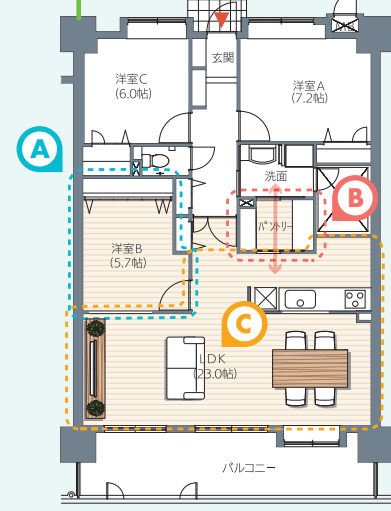
590万円(税込) 工事期間/約1か月~1か月半

A ワークルームにはガラス室内窓の採用で空間の広がりを持たせ開放感を演出

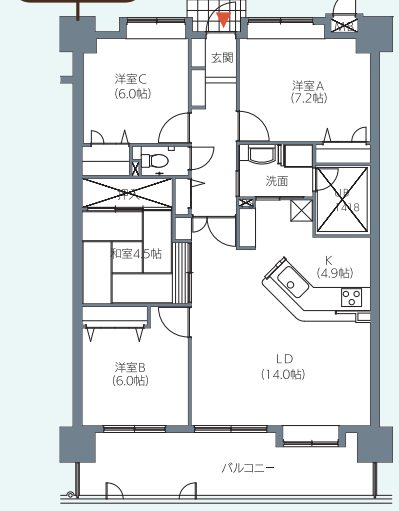


B パントリー収納と2WAYの家事動線で使い勝手が向上

After



Before



C

洋室とリビングを一体化し、広びろとしたLDKが実現

※写真は既存物件による参考イメージであり、当プランの間取りとは異なります。

「住みながらリノベーション」は、メリットが大きいとはいえ、工事中の住まいではなかなか快適には過ごせません。工事期間中のさまざまな不都合を「めったに経験できない機会として楽しもう」というくらいの気持ちでチャレンジできると良いと思います。

アンピールリフォームでは、あなたのこだわりに合わせてリフォームを、建築士やデザイナーなど専門家を交えてお手伝いします。特にマンション特有の制限や構造を熟知していますので、大規模なリフォーム・リノベーションも安心してお任せください。

お問い合わせは
お電話で
お気軽にどうぞ。

アンピールリフォーム

0120-806-117

受付時間 9:00~17:00(日・祝日休み)



新栄総合管理株式会社 特定建設業福岡県知事 許可(特-1)第104412号 宅地建物取引業福岡県知事 (6)第13338号

COLUMN

工事を行う際の 届け出を忘れずに

マンションで工事を行う際には、管理組合への事前の申請と承認が必要です。長期にわたる工事となりますから、近隣への配慮も怠らないようにしましょう。具体的な手続きはマンションによって異なりますので事前に確認をしましょう。ちなみに、アンピールリフォームの新栄グループは、マンション管理も行っていますから、こうした手続きや、マンション特有の制限事項についても熟知しており、安心しておまかせいただけます。

新栄総合管理スタッフがみつけた マンション 便利グッズ Selection 33

ハッピーアシスト通信担当のIです。このコーナーでは、マンションライフにきっと役立つグッズを紹介していきます。

浮かせて清潔! 「引っ掛け風呂イス タワー SH30」

背もたれから延びるフックで、浴室内の物干しバーやタオルバー、浴室扉のハンドルなどに掛けておけるバスチェアです。脚を浴槽のフチに引っ掛けて乾かすこともできます。引っ掛けて浮かしておくことで、風通しよく清潔な状態をキープできるうえ、床掃除がしやすくなります。また座面の後ろには、シャワーフックに掛けられる突起付き。ちなみに商品名にSH30が付くタイプは、座面が高く立ち座りが楽で、腰や膝に痛みがある世代にはありがたいです!



引っ掛け風呂イス タワー SH30

カラー(品番) ● ホワイト(5526)/ブラック(5527) サイズ●約幅35 × 奥行33 × 高さ34センチ、座面高さ約30センチ(※座面高さが約25センチのタイプもあります)

販売価格 ● 4,950円(税込) メーカー ● 山崎実業株式会社 <https://www.yamajitsu.co.jp/>

新栄総合管理インフォメーション

アンピールリフォームキャンペーン

アンピールリフォームキャンペーンのお知らせ
「ドア・まどキャンペーン」 Empire Campaign

開催 ● 2022年5月末までの申し込み限定

給湯器やトイレなどの水回りとは違って、不具合がでることが少なく、すこしのキズや劣化、雨水や結露によるシミがあっても、つついそのままにしていまがち…。

アンピールリフォームでは、そんな「ドア」と「窓」のリフォームキャンペーンを行います。

この機会にドアと窓の健康診断をしてみませんか？

近年は、自宅で過ごす時間が増えたり、テレワークの方も増えて、「騒音が気になる」というご相談が増加傾向です。簡単なリフォームで軽減することもできますよ！

お問い合わせは

アンピールリフォームまで

0120-806-117

キャンペーン詳細は、ホームページにて！



スタッフ紹介

Staff Profile



入社して半年ですが、皆様の大切な住環境をお守りするために、日々勉強してまいります！前職では生命保険にも携わっていたので、保険のことなら何でもご相談いただけるようになりたいと思います！

●業務部
保険課

ささき ともこ
佐々木 智子

福岡県出身

業務内容 ● 保険課 趣味 ● ドラマ鑑賞、海外旅行

最近の出来事 ● 「年の数だけプレゼント」ってご存じですか？誕生日に年齢の数のプレゼントを用意するんです！例えば30歳なら30個(笑)。用意する側は大変ですが、もらう側はとっても嬉しいです^^是非、ご家族・ご友人に試してみてください！

ハッピーアシスト通信 Vol.56 読者アンケート

アンケートにご協力いただいた方の中から抽選で6名様にプレゼントを差し上げます。〈締切：2022年6月30日(木)〉

Q1 今回、関心のあった記事はどれですか？

- アンピールリフォーム特集
- マンション便利グッズ Selection
- マンションライフQ&A 読者からのお便り
- 新栄総合管理インフォメーション

Q2 リフォーム(またはリノベーション)したい場所はどこですか？

- キッチン トイレ 洗面室
- 浴室 リビング・ダイニング
- その他 ()

Q3 感想やご意見など自由にご記入ください。

※いただいたご意見や当選者を紹介させていただきます際のペンネームをご記入ください。

※ご記入いただいた個人情報の利用目的
①プレゼント当選者へのプレゼント発送。②ご意見・ご感想の本誌への掲載。
③本誌企画編集及びアンケート集計処理。④弊社資料などのご提供又はご案内。
詳細につきましては、当社ウェブサイト掲載の個人情報保護方針をご確認ください。

Webからもアンケートへ応募できます！



はじめての理事編



Q

報道などでマンションに空室(空き家)が増えていると聞きます。管理上、どのような問題がありますか？

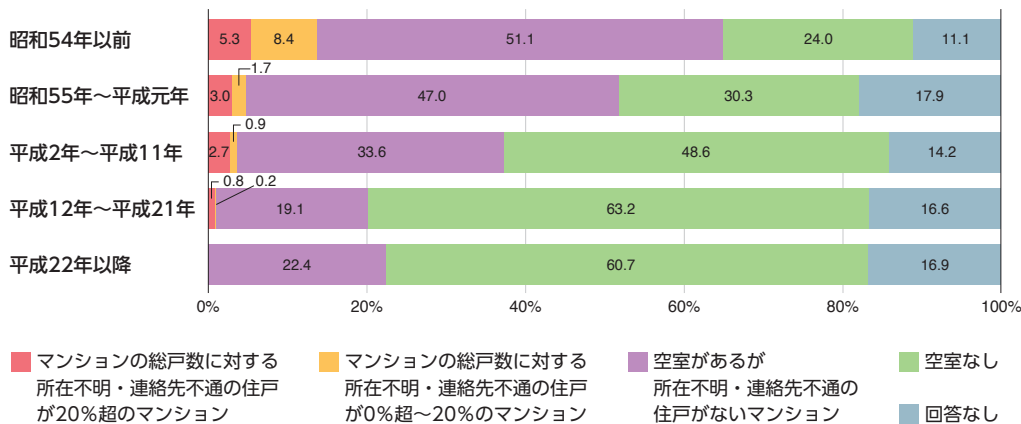
A

特に所有者が不明の場合、管理費の滞納につながったり、立ち入っての修繕工事が難しくなったりする問題があります。

国土交通省が行う「マンション総合調査」によると、平成元年以前に完成したマンションでは5割以上のマンションに空室があるなど、完成年次が古いマンションほど空室があるマンションの割合が高くなる傾向がみられます。

空室であっても、所有者がはっきりしているのでしたら問題はありません。問題となるのは、所有者不明などでそのまま放置されてしまう空き家です。管理会社と協力して、以下のような対策を検討しましょう。

所在不明・連絡先不通の戸数割合 (平成30年度マンション総合調査)



空き家対策 1 入居者の情報を把握し、滞納対策を怠らない

所有者が不明だと、管理費や修繕積立金の滞納発生、さらに、消防施設などの定期的な点検、入室が必要となる給排水管の更新などの修繕工事の対応が難しくなります。

このため、理事会としては入居者の情報等を定期的に更新し、必要に応じて連絡が取れるようにしておくことが大切です。そして、管理費の滞納があった際に、まず管理会社を通じて連絡(督促)するなどの滞納対策を行うことで、空き家を素早く発見できるようにしましょう。

空き家対策 2 法的な手続きなど、適切な対応を確認する

ほかにも「所有者の所在が不明なケース」や、「マンションの所有者が亡くなり、相続人が相続を放棄したケース」、「相続人が登記をしないまま放置しているケース」など、さまざまな場合に応じて、具体的にどのようにするべきなのか、管理会社や専門家を交え、事例などを検討しておくといいでしょう。

空き家の問題は今後も増えていくものと思われます。理事会メンバーで「空き家問題」の勉強会を企画するなど、管理会社に相談されてみてはいかがでしょうか？

ご感想・ご意見など

★今後もご期待にそえる特集や記事を企画していきたいと思っております。

● 健康のための運動3要素は非常にためになりました。年齢的にも体調・健康面に気をつかうようになり、すぐにもチャレンジしてみたい内容で興味をもったと思います。今後も楽しみにしています。
〈おしとんく〉

● 収納アップハンガー、とても便利そうです。さっそく楽天でチェックしました。便利グッズなどはとても興味がありお店でも色々みてまいります。
〈やんばるくいなさん〉

今後取り上げてほしいストーリー

● 収納便利グッズの特集をして頂けたら嬉しいです。
〈リヤマさん〉

● リノベーションについては私も知りたいので特集楽しみにまっています！
〈おかあ〜さん〉

★今号では、少し視点を変えてリノベーションを「住みながらできないか、協力会社に相談しながらの特集となりました。」

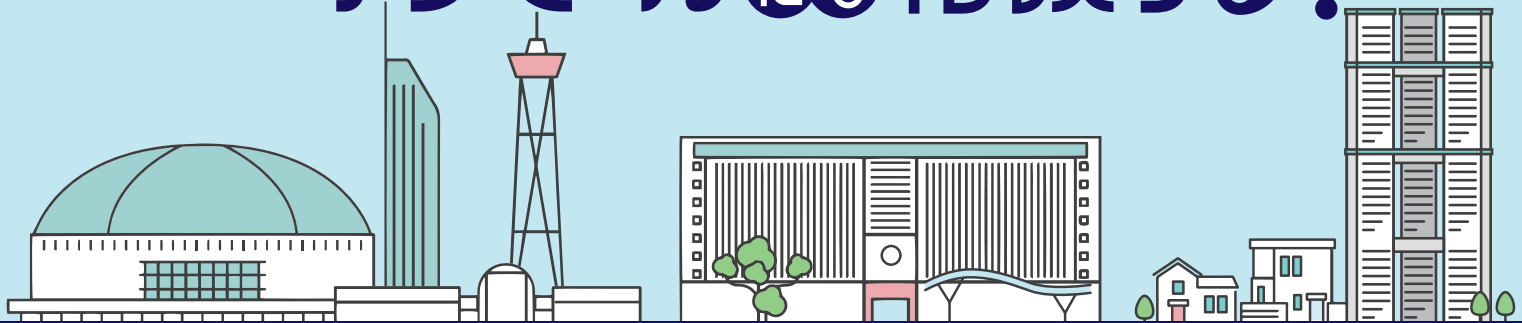
読者からのお便りコーナー
Vol.55に寄せいただいた読者様からの感想やご意見を紹介します。

新栄グループの新サイトが2021年12月よりスタートしました。

その不動産のお悩み(私たちに)聞かせてください

お話しじっくりと耳を傾け、お客様と一緒により解決するためのお手伝いをさせていただきます。

じゃあアンピールにも相談する?



不動産やお住まいに関する、ちょっとしたお悩みやお困りごとに、“新栄グループ各社の連携や信頼できる専門家とのネットワーク”を活かし、お応えします。得意分野以外についてもお客様にしっかりと寄り添い何が最適かじっくりと考え、解決のお手伝いをいたします。ぜひご活用ください。

- お悩み掲示板** よく頂くお悩みにQ&A方式でお答えしています。同じようなお悩みが無いか検索してみましょう。
- 役立つコラム** 提携司法書士、税理士をはじめ、さまざまな分野のプロフェッショナルによる生活に役立つコラムを掲載!

- 大規模修繕 相続 売却 購入 投資
- 賃貸管理 マンション管理 塗装・防水
- ケアプラン 税 リフォーム 福祉用品
- 上記以外の事でも住まいや暮らしのお悩みお気軽にご相談ください



相談無料・匿名相談も可能 メールのみOK 査定のみOK 質問のみOK

法律・税務のご相談は弊社顧問弁護士、提携税理士、司法書士と連携し承ります。

アンピール 新栄グループ since1970 ☎0120-124-550 受付9:00~17:00(日祝除く) アンピール相談 検索



ワクワクプレゼントコーナー アンケートに答えて素敵なプレゼントをもらおう!

抽選で **計6名**さま QUOカード (5,000円分)…1名さま (2,000円分)…5名さま

応募方法 別紙アンケートハガキがホームページのアンケートフォームからご応募ください。※記入もれがある場合は抽選対象外とさせていただきます。 **締切** 2022年6月30日(木)まで(当日消印有効)
抽選発表 当選は賞品の発送をもってかえさせていただきます。次号の紙面にて当選者(ペンネーム)を発表しています。※プレゼントは都合により同等の品に変更させていただく場合がございます。

Vol.56 プレゼント当選者発表! (ペンネーム)
QUOカード(5,000円分) アンさん
QUOカード(2,000円分) スカーレットさん/K・Mさん/なおこさん/Y・Yさん/K・Kさん

ホームページからもアンケートに回答・ご応募いただけるようになりました。
●たくさんのご意見、お待ちしております。 **ハッピーアシスト通信** 検索

編集後記 皆さまにいただいたアンケートで「リフォームやリノベーションを特集してほしい」というご意見を沢山いただいていたこともあり、「住みながらリノベーション」という切り口で特集を組んでみました。このハッピーアシスト通信は、皆さまが楽しみにしていただける通信になるよう、毎号、企画チームで熱い話し合いを行いながら制作しています。これからも、もっと皆さまに“ハッピーアシスト”ができれば幸いです。

次の発行は **8月上旬** 予定です! ●お問い合わせはハッピーアシスト通信編集局まで
☎happy-assist@sin-ei-kanri.co.jp 🌐https://www.sin-ei-kanri.co.jp
TEL 092-762-5222 FAX 092-762-5545 ※写真・イラスト・記事などの無断転載を禁じます。

※今号のお客様優待サービスはお休みさせていただきます。



郵便はがき 810-8790 256

〈受取人〉
福岡市中央区大名2丁目11番25号
新栄ビル3F
新栄総合管理株式会社
ハッピーアシスト通信局 行

(切手を貼らずにこのまま投函してください。)



個人情報の取扱い(裏面)を確認し同意の上、応募します。

氏(ふりがな) _____ 性別(男・女) _____
 名 _____ 年齢(歳) _____
 (〒 -) ☎ - -
 ご住所 FAX - -
 所 _____
 E-mail _____ @ _____