

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 (3) 第091453号
新栄住宅株式会社 [宅地建物取引業] 福岡県知事 (3) 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.35

2016 DEC.

特集

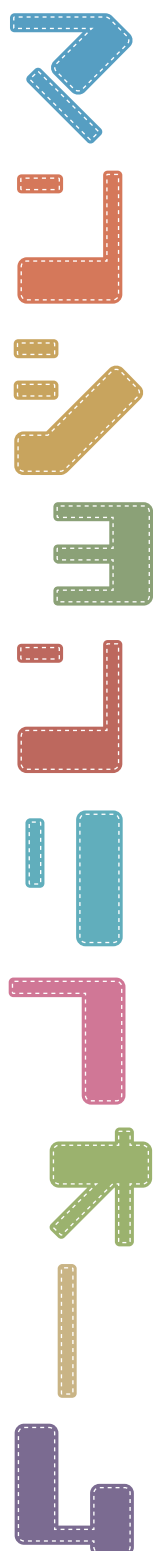
もっと

快適講座

12

リモデル・アドバイザー ◆ 岡野 薫

プランニング相談からはじめる

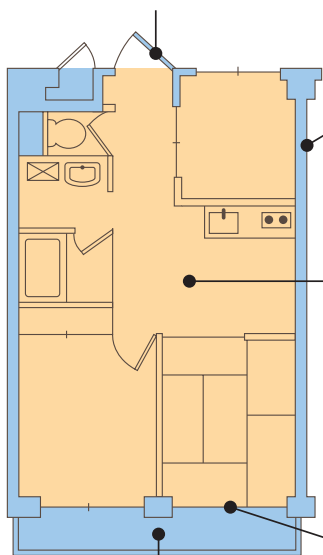


今回はリフォームにおける「プランニング」のポイントについてご案内します。
プランニングというと、大規模なリフォームをイメージする人も多いかもしれませんが、規模の大小に関わらず、リフォームは「プランニング」からはじまります。

マンションリフォームの基礎知識

マンションには専用部分と共用部分があり、リフォームで自由にできる部分と、そうではない部分があります。また、事前の届け出なども必要になることがあります。お住まいのマンション管理規約、使用細則を必ず確認しましょう。

「玄関ドア」は共用部分のため、交換できません。室内側の塗装は可能です。



「構造壁」は取り外し等できません。「間仕切り壁」は自由にできます。

「内装」は基本的に自由にできますが、「水まわり」や「給湯器」の移動は技術的に難しい場合が多いです。工事の内容によって規約で制限されていたり許可が必要なものがあります。

「サッシ」は共用部分のため、基本的に交換はできませんが、内窓を取り付けることはできます。

「バルコニー」は共用部分のため、リフォームは制限があります。

プランニングとは？

具体的なプラン作成は、プロである施工会社等が行いますが、大切なのは、皆さんの「リフォームをしたい」と思い立った理由や背景を掘り下げることに。プランニングは、設計者と依頼者の共同作業なのです。

簡単に思える「○○の取り替え」で

あっても、豊富な種類の中から最良の設備を選び、使い勝手を向上するレイアウトの微修正等までも考えられること。それがプランニングです。

最終的には予算との兼ね合いになることも多いです。プランニングをとおして「何を大事にしたいのか」という優先順位を確認していきましょう。

まずは何をすべき？

リフォームを思い立ったら、まずは施工会社等に相談してみましょう。行動に移すまでに時間をかけるよりも、予算を含めて具体的に考えるきっかけになります。リフォームのプロからは、(きつこ) 皆さんが思われている以上のアイデアが出てきますので、家族で話し合ったり、情報収集する際の参考にもなりますよ。

メーカーのショールームに行ってみるのもおすすめ。実物を見ることでリフォームのイメージをつかみやすくなります。予約不要で気軽に見学できるところが増えています。

どこに相談すればいいの？

はじめてのリフォームは、最初の一歩が踏み出しづらいものです。どこに相談すべきなのか、そんなに気軽に相談していいものなのか…と躊躇する人も多いことでしょう。

講師プロフィール



TOTO九州販売株式会社
一級建築士事務所
リモデル・アドバイザー
岡野 薫 おかの ふみ

TOTO九州販売株式会社の水彩営業部にて戸建からマンションリフォーム相談・プラン作成・見積業務を担当。工務店勤務時代の建築知識、現会社での営業経験により培った豊富な商品知識により、リフォームに関する相談対応のプロとして信頼を集める。

一言 快適な生活ができるように、水栓取替といった小さなことから大規模なリノベーションまで、女性ならではの目線を大切にご提案しています。たくさんの「困った」を「良かった(笑顔)」に変えていきたいです!

こうした場合、実際にリフォームをしたお友達などから施工会社を紹介してもらおうのは、良いきっかけになります。また、マンションの管理会社へ相談するのもいいでしょう。
複数の会社に相談して見積もりをお願いしてみると勉強になることが多いはず。施工会社の多くは無料で、次頁で紹介するようなプランと見積もりを提案してくれますから、遠慮なく相談してみましょう。

ひとことアドバイス

病院に診療料があるように、施工会社にも得意な分野があります。特にマンションリフォームは、制限や手続き等にノウハウが必要で、慣れている会社の方が円滑にできますので、そのあたりもチェックしましょう。

浴室

リフォームのプランニング事例

実際のプランニング事例を比較的身近な「浴室」をテーマにご紹介します。これらは現地調査のうえで実現可能な平面プランと見積もりがセットで提案されるのが一般的です。内容によっては、リフォーム後のイメージがわかるようにCGを作成することもあります。

PR

TOOTOの「ほっカリ床」

お掃除がラク、すべりにくい、ヒヤッとしない、やわらかい、など機能を持つお風呂の床「ほっカリ床」は小さいお子様にも安心です。



サイズアッププランCG

既存スペースのままでも、広い浴室へ

プラン事例

CASE

相談内容 「古くなった浴槽を交換したい」

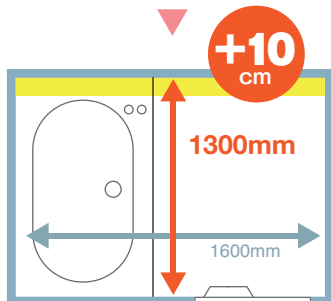
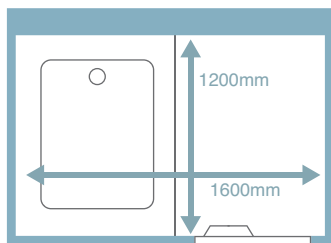
●プランニングのポイント

「交換したいと思ったのは、家族が増える予定があり新しくしたいから」とのこと。そのため、本当は少しでも広くできれば、という気持ちもあったようです。

実は、壁裏のデッドスペースを有効利用する最新のユニットバスなら、既存スペースのままでもサイズアップできるケースが多いのです。現地調査で確認のうえ、最大限広いユニットバスへの交換プランとなりました。

ひとことアドバイス

結果としてみれば単純な入れ替えですが、ヒアリングと現地調査の大切さを示すプランニングです。ちなみに1216タイプ(1.2m×1.6m)の浴室の多くは、1316タイプ(1.3m×1.6m)にサイズアップできます。壁裏スペースによってはもっと広いタイプが入ることもありますよ。



プラン事例

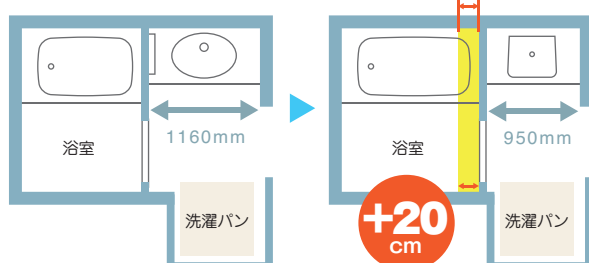
CASE

洗面室と浴室の面積割合を変える

相談内容 「とにかく浴室を広くしたい」

●プランニングのポイント

「子育ても一段落したのでお風呂にはゆっくりと入れたい」という思いからのご相談。お子様は大学入学を機に一人暮らしをはじめ、同居家族も減ったということもお聞きしたので、思い切って脱衣洗面スペースを削って浴室を広くするプランを提案しました。



※写真はイメージです



ひとことアドバイス

リフォームで「大事にしたいこと」や優先順位が明確になってくると、プラン選びや予算調整の際も判断がしやすくなります。判断に迷ったらショールームに出かけて最新設備を確認するのも役立ちます。

部分リフォームであっても、さまざまな事例のなかには「こんなこともできるのか!」という発見があるはず。プランニング相談の際には、できるだけ思い込みや決めつけを排除して、皆さんのいろいろな思いをぶつけてみましょう。満足度の高いリフォームになるはず。

リフォームの相談は 新栄総合管理株式会社 Tel 092-762-5222

プラン事例

CASE

キッチン・浴室動線を見直す

相談内容

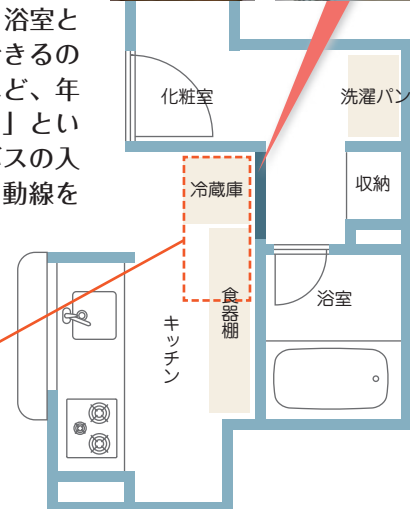
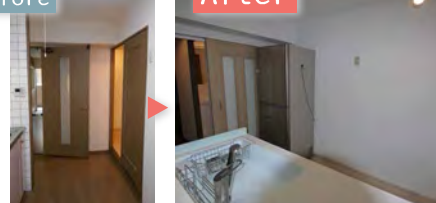
「浴室のリフォームについて相談したい」

●プランニングのポイント

「子供が小さい頃は、浴室とキッチンの行き来ができるのは便利だったのだけれど、年頃になると嫌がって…」という話から、ユニットバスの入れ替えのみではなく、動線を見直してキッチンの収納力をアップするプランに広がりました。

浴室とキッチン間のトビラを間仕切り壁に変更するだけで収納力が大幅アップ。

Before After



ひとことアドバイス

時間とともに家族のライフスタイルも変化するもの。浴室リフォームでは、今後のことを考えて「段差の少ない入り口」、「手すりの設置」なども検討ポイントにあがってくると思います。

非常持ち出し袋 Aセット

セット内容…救急セット、レスキューシート、飲料水、カンパン、五目ご飯、山菜おこわ、わかめご飯、きのこご飯、マスク、持ち出し袋、缶

にしけい OK! 特別価格 9,550円(税別)

通常価格 ● 10,620円(税別)
販売元 ● 株式会社にしけい
<http://www.nishikeinet.co.jp/>

■購入のお問い合わせ
新栄総合管理株式会社
Tel 092-762-5222



前号の特集で「保存食を準備しようと思った」という声を数多くいただきました。そこで、保存食が充実した「非常持ち出し袋セット」を紹介したいと思います。この「非常持ち出し袋Aセット」は、通常1万6200円(税別)ですが、新栄総合管理の管理物件、アンピールマンションにお住まいの方には9千550円(税別)にてご提供できることになりました。お気軽にお問い合わせください。

保存食充実の非常持ち出し袋 Aセット

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 12

ハッピーアシスト通信担当のY・M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たいと思ひます。

新栄総合管理インフォメーション

新栄グループ イベントレポート

各イベントともにたくさんのご来場ありがとうございました。

恒例の

住まいの『何でも相談会』を開催しました!

Event Report

- 10月1・2日/福岡市東区(築42年)
- 10月22日/福岡市南区(築20年)
- 11月5日/福岡市中央区(築12年)



先日来場されたお客様から「非常に親切で丁寧な説明で、ためになった」という嬉しいおハガキをいただきました。相談会では「丁寧な説明」に加えて、内容についても開催前にマンション毎のご要望などをあらかじめお聞きして企画しています。「ガスコンロを展示して欲しい」などご興味のある設備についてもお気軽にご意見をお寄せください。

アンピール新水前寺(契約者限定)

住まいの「インテリア相談会」を開催しました!

Event Report



プロのインテリアコーディネーターによるアドバイスが受けられるほか、インテリアメーカーの展示会があり特別価格で購入できる「インテリア相談会」を開催。ガラスフィルムの体感コーナーなど、分りやすかったとお声もいただきました。新居での暮らしをイメージしながらカーテンを選ばれてる方や熱心に説明を聞いていらっしゃる方、皆さんの楽しそうな笑顔がいっぱいの2日間でした。

★新栄グループでは、住まいや暮らしに役立つミニセミナーや、管理組合様等からのご要望にあわせたイベント・相談会を随時開催しております。皆さまのマンションからの開催依頼をお待ちしております。また読者の皆さまは、有料セミナーも無料でご参加いただけますので、新栄住宅のホームページ、新栄総合管理のホームページで最新の情報をご確認ください。

非表示



空家管理サービス始めました!!

転勤や入院で長期間お部屋を空けることになった際、通気・通水などをオーナー様に代わって行い、定期的にお部屋の状況をご報告いたします。

まずはお気軽にご相談ください!



お問い合わせ
・ご相談は…

新栄総合管理株式会社

Tel.092-762-1000 (担当: 桑本)



はじめての理事編

ペット飼育禁止のマンションなのですが、規約違反者がいるようです。どのように対応したらよいのでしょうか?

Q

ペット問題は複雑で悩ましいところですね。他の事例などをもとに理事会等で話し合いましょう。

A

近年の新築マンションの多くがペット飼育を認めていることもあり、そもそも規約違反という認識を持っていない入居者がいるなど、厳格な対処が難しいケースが増えています。また、管理規約上「他人に迷惑をかけるようなペット飼育は禁止」というように、基準があいまいな条文になっている場合も対応が難しくなります。

このため、ペット飼育希望の組合員と一緒に管理規約の見直し案について、建設的な議論を行うのも一案です。ペット飼育問題は複雑で、それぞれ事情も異なりますが、近年では「ペットクラブ」を設立して、円満なマンションコミュニティの維持に取り組む事例が多くあります。参考にされてみてはいかがでしょうか?



ペットクラブの役割

ペット飼育を可能とするには、管理規約を改正し細則等を定める必要がありますが、そのなかで「ペットクラブ」設立を定める事例が増えてきました。その大きな役割は、「1飼育申請の窓口・ペット情報の把握」、「2コミュニケーション活動」、「3トラブル発生時の問題解決」といえるでしょう。

1 飼育申請の窓口・ペット情報の把握

ペットを飼育しようとする人は、ペットクラブへ申請(届け出)してもらおうようにして、マンション内で飼育されているペットの情報を把握します。ペットクラブ加入を義務づけて運営会費を徴収するケースが多いようです。こうした情報をマンション入居者全員が閲覧できる写真付のペット台帳として整備しているクラブもあります。

2 コミュニケーション活動

飼育者同士やマンション全体でのコミュニケーションを図ります。入居者間でのトラブルになりやすい共用部でのトイレ(マーキング)問題や、エレベータ内でのマナー等の対応、「ペットクラブ」主催で定期的に共用部の清掃に取り組んでいる事例もあります。

3 トラブル発生時の問題解決

ペットをめぐるトラブルが発生した際の窓口となり、問題解決に取り組めます。日頃から積極的に飼育者同士のコミュニケーションを持つことで問題解決のための取り組みが円滑に進むことが期待できます。

ペットクラブや、規約改正等に必要手続き等、お住まいのマンションのフロント担当にお気軽にお尋ねください。

★ご意見ありがとうございます。企画の参考にさせていただきます。

●毎号楽しみにしています。光熱費見直しのポイントを紹介していただけだと嬉しいです。(エリカクララさん)

●リフォーム特集を組んで欲しいです。(Mioさん)

★今回リフォーム特集しました。が、お伝えしたいことはもっとたくさんあるので、定期的に考えていきたいと思います。

●これも管理会社としてお伝えできるノウハウなどを随時提供していきたいと思っています。

●いつも参考にしています。2年後に役員が回ってくるので管理組合の運営に興味があります。これからも管理組合の運営は特集かシリーズ化して欲しいです。(メイさん)

今後取り上げたい話題は?

★定期的に防災について考えること、見直すことは大切だと思います。今回、保存食が充実したセットを紹介・プレゼントもご用意していますので活用ください!

●熊本地震を経験して、安全対策、非常持出品の準備が大事だと実感しました。(みさねさん)

●地震などがあるところをたえてしまい、何をしたいかわからなくなりそうですが、緊急時の役割分担できることがわかり、自分なりに整理して対応できるようにしておこうと思えました。(H・Hさん)

ご感想やご意見など

読者からのお便りコーナー
Vol.34にお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。

ご所有不動産

マンション・ビル・戸建・アパート

高価買取致します

最大130%で買取!

買取価格の相場は、市場価格の70%~80%となるのが一般的です。しかし、弊社なら条件次第で相場の**最大130%**で買取する事が可能です! ※弊社査定によります。

420万円
もお得!

例えば...

福岡市東区のマンション【賃貸中】

相場の買取価格
2,000万円×70%=
1,400万円

弊社の買取価格
1,400万円×130%=
1,820万円

仲介手数料不要!

仲介で売却する場合は下記のような仲介手数料が発生しますが、弊社が直接買取する場合は**仲介手数料がかかりません!**

例えば...

2,000万円不動産を売却した場合

通常の仲介で売買
2,000万円×3%+6万円
+消費税(8%)
712,800円

弊社で買取
仲介手数料**0円**

お部屋はそのまま!

居住中・賃貸中・空室等のご使用状態を問わず買取致します! 室内清掃やリフォームの必要はありません。アフターフォローは全て弊社にお任せください!



7日以内に現金化!

※土日祝を除く ※お客様の住宅ローン借入状況によって異なります。

弊社が直接買取致しますので、面倒な手続きがなくスピーディに取引完了できます!



不動産の売却でお悩みの方へ。アンピール仲介の買取はこんな方にお勧めです。

1 周囲に知られず売却したい

買取の場合、弊社が直接買い取るため、広告する必要が無く、**周囲に知られず**売却できます。



2 すぐに現金化したい

買取価格にご納得いただけた場合、**最短7日**で売却完了できます!



3 他社に売却依頼中だが、売れない...

買取は、①**すぐに現金化**できる②**仲介手数料不要**③**室内状況問わず**買取可能...といったメリットがあります。



4 一般の人に自宅を見られたくない

買取の場合、お部屋の内覧は基本的に**査定時の1回のみ**です。



強引な営業
しつこい電話セールス
一切致しません。

秘密厳守!
相談無料!

アンピール仲介 **0120-145-346**

■営業時間/10:00~18:00 ■定休/水曜
福岡市中央区大名2丁目11-25-2F FAX(24時間受付)092-762-7721

ワクワクプレゼントコーナー アンケートに答えて
Present Corner 素敵なプレゼントをもらおう!

抽選で
計6名さま

- 非常持ち出し袋Aセット ...1名さま (9,550円相当)
- QUOカード(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 2017年2月28日(火)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.34 プレゼント当選者発表! (ペンネーム)

QUOカード(5,000円分) K・Yさん

QUOカード(2,000円分) K・Sさん/M・Nさん/Y・Kさん/Mioさん/T・H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。



編集後記

早いもので、今年も終わろうとしています。今年は、熊本地震という、大きな災害が身近で起こり、自然災害の怖さを実感しました。暴風雨、豪雨による激甚災害。鳥取でも地震が発生するなど、各地で大変な思いをした方がいらっしゃいます。

そのことを思うと、私自身はこの一年を普通に生活できて、いつも通りに新年を迎えられることはすごくありがたいと思います。来年はみんなが笑顔で過ごせる一年になることを祈っています。

そのことを思うと、私自身はこの一年を普通に生活できて、いつも通りに新年を迎えられることはすごくありがたいと思います。来年はみんなが笑顔で過ごせる一年になることを祈っています。

次の発行は
2017年
3月中旬
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
🌐 http://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。