



地域の「家守り棟梁」になりたい社長が届ける...

# ジェントル通信

9月号

[発行者]

株式会社ジェントルワーク

【本社】東大阪市若草町7-9

【箕面店】箕面市稲2-2-36

TEL: 072-200-2215

[発行日] 2024年9月1日 Vol.40

こんにちは！笠松です。

今月ジェントルワークは「ドローン」での無料屋根点検の強化月間にいたします。

台風が多いこの時期は訪問業者が屋根の破損警告で度々家を訪れるかもしれません。

屋根に登っての点検を勧められても断ってください。私がドローンで撮影しに参りますm(\_\_\_\_)m



遠回りこそが最短の近道だった

という言葉がありますが、一見近道のように見えても実は遠回りだったという事、日常でもよくあります。

昔お仕事をさせてもらったご年配のお客様にこんな言葉を頂きました。

笠松さんは工務店をされるまで色々遠回りされたんですね。人生遠回りする方は人の苦悩や痛みがわかるんですよ

その心を大事になさってください！

その言葉はどこか重みがあり、当時の僕の心に響いた。

その方はマンションのオーナーさん。恐らく色々な人生経験を重ねてこられて、沢山の苦悩があったんではないかと推測。

沢山の失敗や経験があると当然、物事や人の本質を見極めることができる。

様々な価値観や情報に惑わされず、時には遠回りもして本質に近づいていくのではないのでしょうか？

住宅購入やリフォームは、ほとんど経験がない中、多額の費用を費やすので失敗は出来ない...

業者任せに建築しても納得できる家は完成しない。「家は三回建てて」という言葉もあります。が間違いです。

まず自分達がどんな暮らしを望むのか、その家に後何十年住み続け、その時々

のライフスタイルを想像しながら、希望や不安、その理由を先に書き出すのが先です。それを建築会社に渡すだけ

が先です。それを建築会社に渡すだけ。ちよつと遠回りのようですが、それが一番近道で納得できる家になります。



## 今月の忘れられない失敗

### 誰もが悩む土地購入の巻

駅から徒歩1分、駅前にスーパーマーケット 精肉店・焼肉屋・おまけにお寿司屋さん。

敷地面積50坪、2150万円！破格の値段につられて僕が土地購入したのは5年前のこと...

でもその土地には沢山の落とし穴があった... 一般的な悪い土地の条件をいくつか紹介しておきます。

- ・ 軟弱地盤 (地盤改良が必要になり費用がかかる)
- ・ 災害リスクが高い (ハザードマップ危険地域)
- ・ インフラ整備が不十分 (上下水道・ガス・電気が不足)
- ・ 交通アクセス (駅・バスが遠く交通の便が悪い)
- ・ 用途地域の限定 (規制があり自由に家を建てれない)
- ・ その他、残土処分や擁壁工事を要する

などなど他にもたくさんありますがこれらの条件が重なると当然、土地値は安くなります。

好条件の土地は高く、悪条件の土地は安い。

当時僕が購入したその土地は安価で、傾斜地・土留めの石垣、土地の明記が不明。

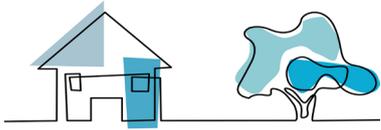
その上、平地に見えた土地の下には何と、古家を解体した産業廃棄物が埋まっていた。恐らく解体業者が埋めたもの。事前の地盤調査では発見できず、工事が進めば進むほど古家の残骸が出てきた...

廃棄物を処分するのに200万、その他家を建てる条件をクリアするのに300万と予想以上の出費が高んでいった。この時点で2150万の土地は2650万円！

そんな失敗経験から土地購入からお考えのお客様へ、アドバイスの幅が広がり、逆に良い経験だったと思えるようになりました。

もし僕が購入した土地がお客様が購入した土地だったら...と考えるとゾッとします。

因みに裁判をしましたが、2年もかかりました。



## 今月のお宅

家は、その家族の暮らしを映す。  
既に職業病だと自覚しながら...今日も  
誰かの住宅を見て想うことを綴ってます

今月の僕が記事に取り上げた一軒は...

### 一戸建て木造、築年数20年～30年の家

新築で戸建を購入した方がリフォームを考えだすのは築20年～30年。  
生活環境が変化し生活を見つめ直す時期でもあり、家の劣化も目立ってくる。

**築20年**でリフォームを考えるなら... メンテナンス工事を優先してほしい(メンテナンス工事：屋根・外壁・ベランダなどから室内に雨が入らないようする工事)。一般的なメンテナンス費用は30坪くらいの家で150万円～200万円ほど...その他水回り(お風呂・キッチン・洗面・トイレ)を交換すると、平均してプラス300万円くらいかかってくる。その上で、リフォームをプラス $\alpha$ で考える。

**築30年**でフルリフォームを考えるなら...一般的な費用は30坪くらいの家で1500万円程度。計算すると家を建ててから、毎年50万円の貯蓄が必要になってくる計算となる。(耐震工事を考える場合は別途)

同様に30坪のマンションをフルリフォームするなら...一般的に費用は1200万円程度。

建物の大きさや構造によってメンテナンスの金額は変わります。また建築後から定期的なメンテナンスしていない建物の場合、劣化が進んでいる関係で割高になります。大切なのは、この必要なメンテナンスをしないまま間取りの変更やクロス・床の貼替等のリフォームをすることは将来に大きな問題を残すことになります。また、リフォーム工事と一緒にメンテナンスできる箇所は多いので、メンテナンスとリフォームはセットでされる方が格段に割安です。

日本の住宅寿命は世界的に見ても短く30年ほど。理由は、建物を腐食する条件になる「高温多湿」、そして自然災害などの影響が大きく、それに耐えられる長持ちする家が建てられていないため、建築から10年前後毎のメンテナンスは他国より日本の住宅は大切になります。

新築時もそうですが、メンテナンスやリフォームの際、自身が納得できる契約をするには、下記3つのことを先にご自身で把握してください。

1. 工事に使う「覚悟予算」
2. 家の「劣化状況」
3. リフォームする際の「希望と不安と、その理由」(住み続ける全期間)

当社、箕面店では毎月、上記3つを含め様々な住宅や暮らしについての「学び場」を開催しています。

一切営業はいたしませんのでご安心ください。

納得する住宅を手にするために、人生で三回も住宅を購入していたら生活費が行き詰まってしまいます。ほとんどの人が、ある日突然!住宅やマンション購入をしようと行動し始めます。素敵なモデルハウスを見て、営業マンが提案する図面を見るのは楽しいものですが、それでは納得する住宅を手にはできません。

建築会社の私たちでさえ、自分のこととなると安価な土地に手を出してしまうのですから...

人生は家だけではありませんが、歳を重ねるごとに家に居る時間が増えますので、心地いい空間は暮らしを楽しいものに変えてくれます。楽しい近道よりも嫌な事から考えてみてください。専門的なことは当社の「学び場」で学んで活用ください。