



JYONAN通信

第35号

平成29年2月号



株式会社 城南組 TEL:075-841-1403 FAX:075-812-0457

この『JYONAN通信』は皆さまと弊社とのご縁を大切にしていきたい

今後もしなにかお付き合いが続けていただけたらと思い作らせていただきました

お時間があるときにでもお読みいただければ光栄です

かゆいところに手が届く建築屋でありたい…(株)城南組の代表取締役 寄本 猛です



修繕積立金のおはなし

分譲マンションの場合、マンションの共用部等のメンテナンスや修繕費用は毎月、**修繕積立金**として各戸区分所有者から集め、積立しています。(マンションによって違いますが、月約1万円くらい)管理組合(区分所有者組織)が管理会社(管理組合が依頼)と相談し、今後の長期的な修繕計画を行います。それに基づき、予算を計上し修繕積立金の見直しを行い、月々の積立金を決定します。その後、計画通りに修繕工事をして、自分たちが住む共同の住宅を常に正常な状態に保つように建物等の悪い所を修繕し、大切な資産を守っていきます。(室内等の専有部分の改修は区分所有者負担要)ところが、**個人の住宅や借家をお持ちの方は**、修繕への関心が薄く、家の修繕費として積み立てられている方は少ないようです。

まず、日々の生活費、そしてお子様の今後の学費の積立、趣味・娯楽・外食…

次あたりに車の買い替えでしょうか？

家の修繕は最後というより、むしろあまり考えていないという方が多いようです。

そのような方は、修繕が必要な時は、他の目的の貯蓄から捻出いただくかリフォームローンをご利用されることとなります。

私共が、修繕やリフォームのご相談でお伺いすると、まず「いくら位かかるの？」との質問に「今までの前例で言いますと〇〇〇くらいでしょうか」と申し上げると「どうしよう、そんなお金ないわぁ〜」という会話になることが多々あります。

建物は年々、劣化していきます。修繕する時に、お金のことで「困ったな〜」から始まらないように長期的な家のことを考えていただき、家の為の費用として、まず積み立てをしていただきたいと思いますね。

リフォームローン等を利用する方法もありますが、やはり余分な利息を払わなければなりません。

その点、今から始める修繕積立金には逆に利息が付きます。その差を積み重ねていけば、大きな金額となります。その差額で、リフォームのランクアップ費に廻していただいた方が、お得になると思います。

●一般的な新築木造住宅の場合少なくとも**10~15年周期**で**点検と修繕**が必要です。

*家の面積、形状、仕上材、使用状況、立地環境によって違いますが・・・

- * 最初は15~20年目の外壁塗装と給湯器の取り替え
- * 20年前後~屋根の塗装または葺き替えやベランダの防水改修(外壁と一緒にする事がオススメです)
- * 20年以後~キッチン、浴室、洗面、トイレの水廻りの改修
- * 経年劣化による表面的な汚れ傷等によるクロス・張替・塗装の塗替え等のリフォーム
- * ご家族の生活環境の変化や子供さんの成長による内部リフォーム
- * その他 冷暖房機器、カーテン・ブラインド、照明器具の取り替え
- * 駐車場、門扉、塀、物置、外構(排水管・柵・庭)、シロアリ防除

一般的に30年間で500万円以上の修繕費用が必要と想定されますが

新築時からコツコツと**月1万円**を積み立てていただければ、最低でも**1万円×12ヶ月×30年=360万円**は貯蓄できます。心理的な負担は軽くなります。

また、急な設備の故障など突発的な費用も想定内ということで積立内の中から捻出いただき定期的に修繕すれば、常に資産価値を維持させることが可能です。

皆さんの大切な**資産**です！大切に守り続けられれば、いつまでもお住まいいただけます。

今後の生活スタイルに合った住環境づくり、最新の設備機器への取り替え
ご家族が健康で快適に安心して住んで頂ける住まいづくり・環境づくりのご相談事が
ございましたら、お声掛け下さい♪

お客様のニーズに合ったご提案をし、安全に永く住める環境づくりのお手伝いをさせていただきます(*^▽^*)





京暮らし ～後輩の入寮 その3～



H君退職後に新卒O君入社！そして、元H君の部屋にO君が入寮！

私も入社7年目に入り、今年入社の新卒生はさすがに初めての年下の後輩が入社するものと思っていましたがなんとO君は、大学院卒でもなく大学に7年も行ってたんですね👤
 年下の後輩を特に待ち望んでいたわけではありませんが、本当は後輩は年下の方がよかったですね…（本音）
 そんなO君、よく7年も大学に行かせてもらえたな～と思いますが、彼の性格が災いして、きっと7年になったのでしょうか？

というのも彼、頭はいいんですが優先順位がおそらく学校より**遊び**！だったんでしょう？
 遊びの段取りは、とても上手かったですね👉
 遊びが高じて留年したとも思えるほど遊び上手で、仕事が余力💎アフターファイブが全力💎のタイプでしたね👉
 別棟の2階に住むO君は、私の隣室のM君以上に馴れ馴れしく、仕事が終わり銭湯と食事を済ませると「お～い！いる？！」と私の部屋に来て、寝る前までテレビを見て喋っていくんです。
 そして、私の休日を「どこ行く？」と、勝手に予定を入れてくるんです👉（余計なお世話なんですけど！！）
 彼の大学は大阪だったので、大阪もウロウロしましたが、車も持っていなかったんで週末は、他にすることはないのかと思うくらい、誰かを誘って飲み会でした。
 仕事柄、暑さ寒さの中の作業で、頭も体力も使いますので「仕事終わったら飲みに行くぞ～！お～！！」そんな気風がありましたね！



飲みに行くことは、仲間と飲みにケーションだから、楽しくて大好きでしたからね🎵
 元寮にいた先輩も飲み屋につけを払えなくて、スーツを質屋に入れてまで飲んでいましたね👉
 土建屋っばいですね👉👉
 当時、大卒であろうがみんな給料は安く、建設業は土曜日が休みになることもなかなか無く月2日くらいしか休めないこともたびたびでした(>_<)
 今と物価も違うかもしれませんが、額面では今の世代の人達の半分くらいでしたね(°Д°;)
 飲み代や余暇の費用も捻出しなければなりませんから、生活費のやりくり上手になりました👉👉
 そしてO君とは、一級建築士受験にお互い初受験で、講習も一緒に受けていました。
 そこの小テストや模擬試験ではクラスの中で、彼がダントツに回答が早いので、私が不合格でも彼は受かると



思っていました。。。まさかの二人とも**不合格**。。。(´;w;))
 彼は、楽道家でいい時もあるんですが、時間が残っていても見直さないんですよ。
 お互い、1年目が頑張れたと思うんですが、残念な結果でした👉
 今思うと、彼みたいなタイプは営業に向いてるかな～と思いました。
 人付き合いを優先し、何かを犠牲にしてでも行くべき方を優先するタイプでそれも時には必要な選択かな～と思うこともありました。

そんな彼も、石川県に建設業を営んでいる実家があり、後を継がれるため退職されました。
 この業界も人の入れ代わりが多い方なので、私も数名の先輩・同僚・後輩と見送りました。
 家業を継ぐ人が特に多く、故郷に帰る・他社への転職・異業種に行く人…と色々でした。
 その時は、退社する人の立場になって同情もし、別れも残念でしたが、当時の上司や経営者の心中を察すると…
 今、私がその立場になり、在職3～5年で退職されると会社にとっても戦力ダウンです👉👉



3年目はすでに現場を任せ、5年目くらいなら正に会社の戦力です！
 なので、会社というベース（基盤）が、いかにしっかりしていないといけないか。
 我が社のような少人数の会社は、特に育った人材が一人でも欠けると痛手です(；°Д°)
 人材が**宝、資本**です！！

今、在籍している社員が**知識・技術**を磨き、お客様に選ばれる人材になり、欠けることなく**一致団結**して頑張らねば…と、強く思います。
 そして今後も、若い人材を育て、**小さくても結束の強い会社**であり続け、**お客様の大切な財産（建物）を守り続けられること**が務めだと思っています。
 しかし、そんな私も転職を考えた時期もありました。。。 ★次回以降に続く★

最後まで読んでいただきありがとうございます。不定期ではありますがこの『JYONAN通信』で弊社の取り組み・出来事・イベントなどのお知らせの発行が出来ればと思っております。
 ※この通信紙及びチラシの送付でご迷惑をおかけしてしまいましたら恐れ入りますがご連絡いただければ 送付を取りやめさせていただきます。

～安心・安全・健康で快適な住まいづくりのお手伝い～

〒604-8803 京都市中京区蛸薬師通大宮西入上ル因幡町97

おかげさまで創業102周年

株式会社 城南組



TEL:075-841-1403 FAX:075-812-0457

ホームページ: <http://www.jonangumi.co.jp> メールアドレス: info@jonangumi.co.jp

facebookで日頃の出来事や現場の進行状況を掲載しています。

建築業許可 京都府知事（特-27）第1490号