

こもれび・komorebi・木もれ日

木もれ日

総合建設・一級建築士事務所
 株式会社 日向建設 ひゅうがけつ
 〒247-0061 神奈川県鎌倉市 倉1-10-4
 http://hyuuga.co.jp どこまでが夢ですか
 TEL 0467(47)5454 FAX 0467(44)0303

今月の特集！！

マンションのリフォーム改装工事が完了しました！

築約30年のマンション 逗子市 T邸



完成後の室内です。まるでモデルルームのよう。これから家具等を入れて、どのような雰囲気のお部屋になるか楽しみです。

今月は、鎌倉マイホーム学院の第二期生でもあるT邸をご紹介したいと思います。ちょうど工事が終わったばかり。まるで新築マンションのようになりました！

「購入された時点で、室内全体のリフォームを考えていたそうです。ですから、大規模な改装工事を計画しました。図面を見て頂ければわかると思いますが、もともとの間取りは、小さな部屋がいくつもあ、壁の多いお宅でした。そのため、せっかく日当たりがいいのにそのよさが生かされず、部屋の雰囲気暗くなっていました。また、風通しもあまりよくありませんでした。そこで、思い切って壁を全部取壊し、ワンルームの部屋にリフォーム改装工事をしたのです。」

「最近、都心では、こうした広いワンルームの部屋が注目されており、賃貸などでも人気の物件となっています。住む人のライフスタイルに合わせて、間取りを自由に変えられることが人気の秘密なのです。今回のお部屋でも、ロールスクリーンを効果的に使って、プライベートルームとの間仕切りを上手にコントロールしています。」



壁をなくしたので、キッチンスペースが明るくなり、使い易くなりました。また、ダイニングキッチンとして使用できます。



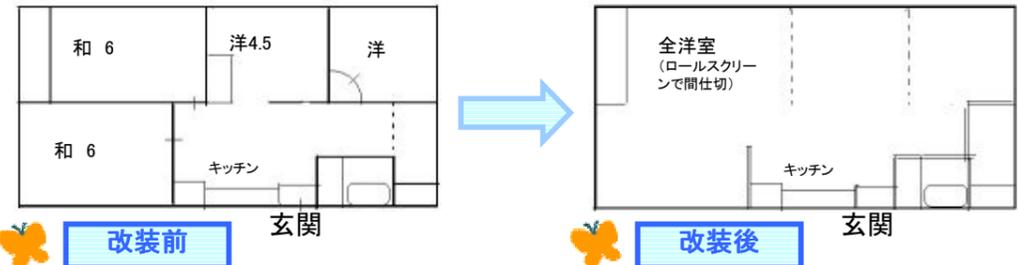
マンションのリフォーム工事で、気をつけなくてはいけない点がいくつかあります。

- ①特に古い建築物では、電気のアンペア数に制限のある場合があります。今回は、1戸当たり30Aの制限があったため、消費電力の少ない、省エネタイプの蛍光灯を使用したダウンライトと、メインライト1つという工夫をしました。これによって、天井の低さもカバーしています。
- ②配管にも、気をつける必要があります。洗濯機を置く場所によって、床下の配水管設置との関係で、どうしても他の床より高くなってしまいう場合もあります。
- ③マンションは1戸建てよりも防音に対して特に気を遣います。今回も、床には『防音フロア』を使用しました。

「そして、健康に配慮した素材を随所に使用しました。壁紙はエコクロス、木の部分の仕上げ塗料も自然素材である『柿渋』を使用しています。これは、年月が経つにつれ、非常に良い風合いに変化していきます。どんな色に変わるか楽しみな素材でもあります。」



ここは風通しや日当たりが非常に良いお部屋です。窓以外はすべて新築同様の仕上がりです。(注)マンションの場合、窓は勝手に工事ができません。



トイレは最新のINAX “satis” にしました(左は参考写真)。貯水タンクが無く、人を感知して自動開閉します。



お風呂もINAXの“いいばすシリーズ”にしました。(参考写真)



それぞれ人によって、家に対するさまざまな思いがあることでしょう。どうすればより快適な住まいとなるのか、一緒に考えていきませんか。プランを考えるだけでも楽しいですよ。まずはご相談下さい。

「今回の工事では、水廻りも一新するので、キッチン、トイレ、お風呂は、そっくり最新の器具に変えました。キッチンは、INAXのイスト・ハイグロス。食器洗機を付けて、扉のカラーは明るくなるように、ピンクベージュにしました。トイレとお風呂も、INAXの器具を使用しています。こうした水廻りの工事は、かなり大規模になりますので、購入時に部屋のリフォームと一緒に改装出来れば一番良いと思います。」

結婚や住み替えなどで引っ越し場合でも、改装工事をする期間は、買入れしてから約一ヶ月を見ておけば大規模改修も可能です。しかし、この期間はあくまで施工期間であり、工事に関する事前打合せ・プランの決定・見積り・契約などは、その前に済ませておきましょう。

中古マンションの価格が以前に比べて、どんどん安くなっています。リフォームを前提に、利便性を優先して中古マンションを購入するのも、ひとつの賢い選択といえます。中古マンションに最新の設備を取り入れ、自分の理想の部屋に改装することが出来るからです。

不動産のお話

皆様、日向建設に不動産部門があるのをご存知ですか？普段はあまり目立たない部門ですが、不動産について知っておいた方が良い事がたくさんあります。そこで今月号から、不動産のコラムを設ける事にしました。

第一回は、『仲介手数料』についてお話したいと思います。実態が意外と知られていないこの『仲介手数料』。こんな話があります。

土地を一億円で取引する事になり、売買契約の運びとなりました。契約する場所に行き、不動産業者に挨拶をしたところ、不動産業者が3社いてビックリ。「それぞれの仲介業者に手数料を支払ったら1000万円近くになってしまう！」と血の気が引く思いをしたそうです。

ひとつの取引に仲介業者が何社いても問題ではありません。仲介手数料の計算式は、取引金額の3%+6万円です。ですから、一億円の売買であれば306万円と消費税が係るだけです。306万円を間に入った仲介業者で分けるようになります。それに仲介手数料は、あくまでも成功報酬ですので、土壇場でキャンセルになったからといって、手数料や経費を払う必要はありません。その時業者としては、時間・労力・経費がすべて無駄になってしまうのです。

また、媒介契約をした時に、依頼した本人の承諾のもと「広告宣伝費を負担する」「契約までに係った費用を負担する」というような取り決めをした場合は、その費用は支払わなくてはなりません。

これからも、役立つ情報を分かり易く提供していけたら…と思っています。ご意見・ご質問などお待ちしております。

3月3日は桃の節句 ~ひなまつり~



女の子のいらっしゃるご家庭では、ひな祭りは女の子の節句として、毎年欠かさず雛人形を飾るお宅も多いことでしょう。このひな祭りの歴史は古く、その起源は、平安時代中頃にまでさかのぼると言われています。

その頃の人々は、3月の初めの巳の日に、無病息災を願う祓いの行事をしていました。占い師を呼んで、神に祈り、季節の食物をそなえ、人形(ひとがた)に自分の災いや厄を托して、海や川に流すのです。また、その頃、上流階級の少女たちの間では“ひいな遊び”というのが流行っていました。それはちょうど、“ままごと遊び”のようなものです。この2つが、混じりあって、後に現在の『ひな祭り』となったのではないかと、いわれています。

戦国時代が終って、世の中が平和になった江戸時代の頃から、3月3日を女性の節句として祝うようになりました。江戸中期には、ひな祭りはますます盛んとなります。しかし、明治に入ると、明治政府がそれまでの節句行事を廃止して、新しく祝祭日を定めたため、節句行事は簡単にならず、やがて復活します。こうして上巳、端午、七夕など、子どもに関係が深い節句は、季節を感じる年中行事のひとつとして、いまも人々の間で盛んに行われています。

すでに花粉が飛び始めたこの時期。花粉症の方には、つらい季節になりました。花粉症は、発症してからは強い薬を飲まない限り、なかなか症状を抑えることはできません。早め早めの対策が必要なのです。

「花粉症」などのアレルギーは、免疫の過剰反応が要因です。根本から治すには、目先の症状を抑えるより、免疫力を高め、体質改善を心がけましょう。

花粉症の時期によく目にする『甜茶』は、アレルギー全般に効果があるといわれています。体内にアレルギーの原因が入ってくると、これを排除するために、細胞がヒスタミンという物質を出します。この反応が過剰に働いて起こるのが、アレルギー症状です。『甜茶』の他に『柿の葉茶』やハーブの『レモンバーム』なども鼻水・鼻づまりを抑える作用があるため、花粉症に効果的といわれています。



編集後記

先日、厚木で工務店をしている知人から、『ハイリットーハウスを上棟したので見に来ませんか？』との連絡が入り見学してきました。室内に入った瞬間は、あまり暖かいとは思えないのですが、1~2分もすると足元からじわっじわっと暖かさを感じ始めました。中の空気もカサカサしたものもなく、しっとりとしていて、とてもいい気持ちです。木材がたっぷり使われているせいでしょうか木のほのかな香りがします。ホッとした暖かさ木々の香りが印象的な家でした。これからは、温風で空気をかき混ぜる暖房から、家全体を暖めるという暖房に変わっていく事を実感して帰って来ました。横浜の青葉区で、蓄熱式床暖房の家の建築が始まろうとしています。