

☆住まいる倶楽部☆

ひまわり会報

明けましておめでとうございます

2008年
新年号

編集・発行

JRC

謹賀新年



平成二十年元旦

謹んで、新年のお慶びを申し上げます。旧年中は格列のお引き立てを賜わり、厚く御礼申し上げます。今年も、スタッフ一同、一層の努力をして参る所存でございます。何とぞ倍旧のご愛顧を賜わりますよう、お願い申し上げます。

	栗城社長の今年の抱負 諺に【吾、15にして学を志し30にして立つ、40にして感わず、50にして天命を知る】とあります。今年は不惑の40になります。本当に感わずにいられる年にしたいと思えます(笑)		栗城会長の今年の抱負 「儲けるためなら何でも有り」の世の中だが、仁義や信義に反する行為は止めよう。何事も優しさと思いやり、誇りと責任を持つことをしよう。「あ〜良かった」と思い出に残る一年になるように・・・
	田代専務の今年の抱負 ワクワクする気持ちで、年齢を重ねる毎に薄らいでいるみたい。30年後も笑っていただける人生を送る為にもワクワクを敏感に感じたい。そして人にもワクワクをあげたい。今年も楽しくネ。		木本 史晴の今年の抱負 我が家では、今年は進学之年となります。長女は中学を卒業し、進学、三男は幼稚園へ入園予定。私も子の成長に負けぬよう前進していきます。ぞろ目の年齢。何か良い年になりそうです。
	小日向 昭弘の今年の抱負 2007年の今年の漢字が「偽」でしたが、建築業界でも一連の耐震偽装に端を発した問題が未だに影を落としています。今年は何事も真実を見極めて行動してゆきたいです。		木村 幸美の今年の抱負 昨年も無事に三十路街道を転がりました…今年も『タフな自分』を合言葉にいろいろなトコロに飛び出したいと思えます。どこかで見かけたら声をかけて下さいねえ～～！
	陳 萌の今年の抱負 工事の段取りをしっかりと、安全かつ迅速に工事が行えるように現場管理に力を入れます。また、プログラム言語を駆使してもっと見やすいJRCのホームページを作成したいです。		成瀬 隆文の今年の抱負 20代最後の年。今年にはチャレンジの年と位置づけ、公私共に今までできなかった事にチャレンジしていきたいです。チャレンジ第1弾として、K課長にならって富士山に登る事を計画中です。
	栗田 真也の今年の抱負 昨年は2人目の子供が生まれよりいっそう賑やかで楽しい生活が送れました。今年は仕事も家庭もより一層全力でがんばっていききたいです。		クリちゃんの今年の抱負 今年にはJRCのマスコットとしての自覚を持ち、様々な機会でも番を増やしていきたいです。仲間のマロンちゃん・ドン君・モンブランちゃん・天津あまぐりくん共々よろしくお祈りします。

住宅セミナー＆バス見学会のご案内

1月19日 (土)	☆13:30~16:00	海老名文化会館
1月20日 (日)	☆13:30~16:30	ハーモニホール座間
1月26日 (土)	☆13:30~16:30	瀬谷公会堂
1月27日 (日)	☆13:30~16:30	大和生涯学習センター
2月 2日 (土)	☆13:30~16:30	湘南台文化センター
2月16日 (土)	☆13:30~16:30	プロミティー厚木
3月23日 (日)	☆ 9:30~20:00	住宅展示会バスツアー(東京ビックサイト)



参加してネ!



《随想》

私の戦後六十年 ④

栗城博



昭和三五年〜三六年は岩戸景気という戦後二番目の爆発的民間設備投資ブームが起きた。三五年は二八%増、三六年は四三%増と急増した。池田内閣が一〇年間で国民所得を二倍にする「所得倍増計画」を発表したのも三五年であった。

所得倍増計画では年平均成長率は七・二%、設備投資は七・一%が目標であったが、現実の成長は一・二%、設備投資にいたっては一五・七%と大きく上回り、今の新興国のような伸び率であった。投資が増えたと所得が伸び、所得が伸びると購買が増え、投資財の需要が増加するという状況だった。

鉄鋼と石油化学の需要増大から、東京湾に突出した臨海地帯を埋め立てて広大な土地を造成し、鉄鋼と化学、石油精製と石油化学といった組合せで、工場間をパイプでつなぐコンビナートが建設されたのもこの頃であった。

広い土地を求めて、京浜工業地帯から内陸部に工場を移すところも多かった。当時の相模原、厚木、そして今日JRCが商圏としている大和、座間、海老名、綾瀬、藤沢などの市町村は競って工業団地をつくり、誘致に熱心だった。大田区大森にN精機という三菱自動車の下請け会社があった。独立以来の大口取引先で、この会社も相模原に新しい工場をつくって移転することになり、立上げからお手伝いさせてもらった。毎日のように誰かが通った。一社だけではもったいないと、ルート沿いに取引先の開拓を始めた。

半年もすると、内陸工業団地の発展が見越せるから支店を出そうということになった。大口取引先との繋がりが深かった私が行くことになって、支店構想が別会社構想に変わり、昭和三六年町田市に新会社を設立した。そして、駒込時代から生活も仕事も一緒にやってきた弟と袂を分かたつことになった。

縁故も知合いも居ない未知の土地での開業は想像以上に大変だった。競争相手の同業者は少なかつたが、大手の工場はあつても、それを取り巻く下請け工場が少なく、顧客の絶対数が足りなく、思うように売上げが上がりなかつた。近くに仕入先が無かつたので、都内まで仕入れに通つた。そのような状態であつたが、努力の甲斐あつて少しずつだが、業績は上がつていった。

戦後一五年たつて世の中が少し良くなつたといえ、経済成長に企業の資金調達に間に合はず、銀行借入れで設備投資を行うか、企業間の取引決済に「約束手形」が使われた。

概ね、二〇日か月末締め翌月払い。現金払いは稀有で、五万円を越えるようだと四ヶ月から五ヶ月先が決済日の約束手形の支払いだつた。機械などの設備は、一〇ヶ月とか二〇ヶ月の分割払いが当たり前で、我々の支払いも同じで、仕入先には自己振出しの約束手形が、回収した手形で支払つた。

現金を調達する時は、回収した手形を銀行に持つていって、これを担保に調達をした。

危うい信用膨大の上を綱渡りのような状態で成り立っていたのである。

(経済資料は金森久雄編「戦後経済の軌跡」による)

つづく

N邸 祝 完成！ ～お引き渡し～

11月9日秋晴れの中、大和市福田でご建築戴いたN様の建物お引渡式を行ないました。

当日は、ご家族皆さんでご参加され、一緒にテーブルカット。鍵の引渡しの後、設備の使用説明を行いました。とてもお喜び頂き、帰りには地域限定のおみやげをたくさん頂いてしまいました。

笑顔の絶えないN様ご家族。新居でも楽しい思い出をたくさんつくってください。

N様邸は、大型公園が目の前にある住環境がとても良い約40坪の敷地に約30坪の建物。奥様のこだわりでオール電化住宅仕様。外観は、タイル調のシックなイメージ、内装は明るいナチュラルな色の建具をセレクトしました。何でも収納できる大型ウォークインクローゼットと広い小屋裏収納も魅力です。和室には自慢の掛け軸を飾るため床の間を造りました。



広い小屋裏収納



2つの居室を仕切らず、広く使えるご夫妻の居室



日差しが差し込む明るいキッチン、グリルも丸ごと洗えるIHを選びました



シックな外観。L型にすることにより、広い室内と2台分のカースペースを実現



エコキュートはたっぷり湯量の370リットル

ここに自慢の掛け軸が掛けられます

ハウスクリーニングの研修

工務課 栗田 真也



去年の10月15日から27日まで、横浜の現場を中心にハウスクリーニングの研修に行ってきました。

まず現場に着いたらどこが汚れているかのチェックをし、その後掃除開始です。使う道具は濡れたタオル、乾いたタオル、スコッチブライト、洗剤、掃除機等です。スコッチブライトというのはホームセンター等で売っている研磨布の事です。出来る限り柔らかく、繊維が細かい物を選ぶと汚れが落ちやすいです。(ただしガラス、塗装した物に使用してはいけません)使用する洗剤は申し訳ありませんが企業秘密です。ですが中性洗剤(マジックリン等)でも十分に落ちます。

掃除道具はカバー類、サッシ、水廻り、道具等を汚れに応じて使い分けていきます。水拭きがダメならスコッチブライトという具合で磨くと本当に頑固な汚れもキレイに落ちます。ぜひ試してみてくださいはいかがでしょうか。

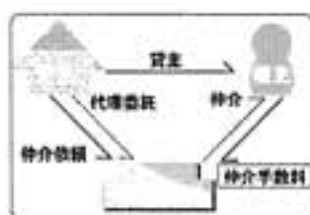
現場においてハウスクリーニングは工程の最後に入ります。いわば仕上げなので木粉やホコリで汚れているは気持ちよくお客様に引き渡せません。研修を受けて、現場で汚れを確認する目が養われたと感じています。

仲介手数料ってなに？

賃貸コラム

賃貸物件を借りるときに、かかる費用のひとつとして、『仲介手数料』があります。日本全国各地域に関わらず『仲介手数料』という認識はあるようですが、実際に仲介手数料とはどのようなものなのか？また礼金などの違いがはっきりとわからず困惑されている方も多いようです。

仲介手数料とは…



宅建取引業者の媒介により、不動産会社がオーナー様(貸主)とお客様(借主)の仲介をし、その契約成立の報酬として受け取る手数料の事です。原則的に、賃貸住宅では双方(貸主・借主)から受け取る合計の額が1ヶ月を超えてはならないと規定されていますが、負担割合は地域により異なり、神奈川県エリアではお客様(借主)から1ヶ月分を受け取るケースが多いです。

- ★「貸主」から直接借りる場合は直接物件を賃貸する当事者なので仲介手数料は不要となります。
- ★取引形態にある「貸主代理」とは、貸主の代理として貸主に代わって賃貸する人(会社)の事です。この場合は、原則的に仲介手数料は必要です。取引の態様によって異なりますが、「貸主」や「代理」という物件は少ないのが現状です。仲介手数料は賃貸を契約する際には必要と思っておいたほうが良いと思います…！？

《キッチンリフォーム工事》



K様は火を使わないIHクッキングヒーターの安全・安心な部分に魅力を感じ、キッチンリフォームを行なうことを決心されました。リフォームはガスコンロからIHクッキングヒーターに交換するだけでなく、キッチン全体の交換と老朽化していた床を張替えるトータルリフォームをさせていただきました。

工期は1週間。古いキッチンを取り外しに始まり、床の解体、下地作り、床の張り直し、最後に新しいキッチンを取り付けました。

リフォームで新しくなったキッチンを使ってみてK様は大変喜んでいただきました。今まで以上に料理を楽しんでください。

ガスコンロからIHクッキングヒーターへの交換工事は簡単に出来ます。ご興味がある方はこの機会に一度ご相談ください。

《外装塗装工事》



T様は過去に何度か塗装工事を行ったが、経過年数とともに、汚れやひび、外壁以外の破風板や軒天・雨樋等木部も劣化してきた為、雨水の進入や、建物の維持保全を考慮し、今回、塗装工事を行うことを決心されました。約25坪の平屋の建物で、工期は約1週間。高圧洗浄から始まり、防水性のある塗料で木部塗装と鉄部は錆止めを塗装し、外壁は微弾性ウレタン塗装で仕上げました。

外壁は、塗り壁の場合塗膜の消耗により、雨水を浸透させてしまう可能性があり、木部は腐食、鉄部は錆などで劣化しますので、定期的に塗装する必要があります。

ご自宅で写真のような症状が出ていませんか。ございましたら塗装工事をお勧めします。



こんな症状があれば要注意！
塗装をご検討下さい

建築確認厳格化で住宅着工数急減

2005年に構造計算書の偽装に端を発したマンションの耐震偽装問題が世間を震撼させました。この事件をうけて、国土交通省は耐震偽装の再発防止策として、2007年6月20日に建築基準法を改正しました。改正内容は①大規模な建物の構造計算を二重チェックの慣例だった申請後の修正を認めない。など建築確認の審査を厳格化させました。

お施主様にとって、建築確認の審査が厳しくなることは、ご自宅の耐震性、安全性を考えると歓迎する事です。しかし、確認検査機関が改正にうまく対応できていなかったため、建築確認が下りるのに時間がかかり、建物の着工が予定通りできないという事態が発生してしまいました。実際、2007年8月の新設住宅着工戸数は前年同月比約43%減と過去最大の落ち込みでした。また、8月以降も軒並み着工数が前年同月比を下回る状態が続いています。

弊社でもこの改正の影響をうけ、建築確認の申請に時間がかかり着工が遅延してしまう現場が多々ありました。ただ、徐々にではありますが、審査が下りるまでの期間が改善されつつあります。年末から新年にかけて厚木、海老名、相模原、座間等で新築住宅の着工ができるようになっております。時期はまだ未定ですが、各現場で構造現場見学会、完成現場見学会を開催する予定となっております。是非、見学会にご参加ください。お待ちしております。

「家は建てるな！まだ買うな！」【番外編】

家を建てる際に気にすることは？

H19年10月3、152%、11月3、037%、12月2、909%
この数字はフラット35の融資金利の推移を表しています。(21年以上の融資期間、金融機関平均)サブプライムローンの影響や原油高の影響が長期金利指標に影響しての金利低下と思われる。

フラット35で仮に10月と12月に3000万円、返済期間35年で借入れを行った場合に返済総額を試算してみますと

10月3000万円×3.152%×35年=4956、6万円(返済総額)

12月3000万円×2.909%×35年=4785、3万円(返済総額)

その差・・・35年間で171万円！例え話ですが、完成引渡し予定より2ヶ月遅れたら171万円も得した事になります。

逆も真なりで金利上昇の局面では支払い総額が171万円アップすることになります。

先程の金利につきましても、全国にある366の融資機関の平均です(神奈川県内のフラット35融資対象46機関)住宅を検討する際には住宅ローン・金融機関について調べる事が重要であり他人任せではないと思います。

当社では資金計画の重要性を住宅購入予定の方々にご理解をさせていただく為にも、平成20年度も各種住宅セミナーを開催いたします。

転ばぬ先の杖・住宅購入に関して目の前の霧を晴らしたい方は是非、ご相談、ご参加下さい。

不動産投資 不労所得について

働かなくても収入を得るといことは夢のような話。

いいですよ～。でも、夢ではありません。

ちょっと頑張ってみてはいかがでしょうか。資産運用のことです。株や投資信託はハイリスク、ハイリターンですが不動産投資はミドルリスク、ミドルリターンで安定した資産運用が可能です。

今回ご紹介させていただきますY様ご夫妻。JRCとのお付き合いをいただき、かれこれ15年。この度、JRCよりお家を購入してくださいました。

新しいお家に新しい家具。まるで新婚家庭のように可愛く揃えられている。特にダイニングテーブルを照らす照明器具は、とてもお洒落。こんな可愛いものは初めて見ました。Y様のお家のご購入は、3戸目。1戸は賃貸にして、すでに家賃収入を得ています。先日までお住まいになっていた戸建は、賃貸にされて、家賃収入を得る予定です。

働かなくても収入を得る。これが不労所得です。Y様ご夫妻は正に不動産投資という資産運用をなさって不労所得を得ています。

悠々自適なお暮らし。

ご夫婦で旅行を楽しんでいらっしゃる。これからも、素敵な人生をお歩みください。



仲むつまじいY様夫妻

不動産の収益力とは純利回りのこと。純収益(1年単位の平均予定受け取り賃料、保証金運用益、駐車場使用料、管理費収入を加えた総収入)から総費用(維持管理費、経常修繕費、固定資産税など)を引いたもの。これが純利回りという・・・

・・・銀行金利と比べてみては・・・

不動産投資(不労所得)をはじめましょう。

ご相談は、弊社のファイナンシャルプランナーへ

“おしゃべりたいむ” “ちょこっと教室”のお知らせ

JRCひまわり会員の皆様と楽しいひと時を過ごす親睦の場を作りたいと企画しました。

＜第1回 ペーパードール＞

紙人形をつくらう。一見、難しそうなのですが、実は意外と簡単につくれるそうです。とても可愛いお人形を自分の手で作ってみませんか。

日 時：2月22日(金) 10:30～ 人形づくり
12:30～ ティー・タイム

定 員：6名

参加費：300円(材料代込)

教えて下さる方:佐々木 加津代さん
(とても気さくで楽しい方ですよ)
ご自宅をご購入いただいたひまわり会員さんです。



ペーパードールです。可愛いでしょう。

ぜひご参加下さいね。
(予約が必要になります。046-261-6101田代まで)

新年のご挨拶

新年明けましておめでとうございます。

おかげさまでJRCは本年5月で24年目を迎える事になりました。これもひとえに弊社とお取引をして戴き、育てて戴きましたお客様、JRCの業務に対して真摯にサポートして下さっている協力工事店スタッフの皆様のお陰と心より感謝申し上げます。

昨年は建設業界のみならず食品業界など、様々な業界でお客様の安全を脅かす不祥事が起こりました。企業の培った信用と言うものは、お取引をして頂く中で生まれる信頼関係が少しずつ積み重なり増していくものです。しかしながら信用はほんのわずかな事柄で一瞬にしてなくなってしまいます。信頼を失う最大の原因は、業務において出来る事、出来ない事、しなければいけない事、してはいけない事をきちんと明確にしない事だと思えます。この状態は会社を経営するにあたって非常に危険だと感じております。ニュースになった多くの偽装事件の根本はここに起因すると思えます。ですから私はこれまで以上に、これらを明確に分けられるようにしていきたいと思えます。

そして、毎年同じ事を申し上げておりますが、やはり基本の基として【お客様満足度の向上】を進めてまいります。その為にもメンバー個人の資質、知識、見識を高められるよう

な勉強、教育を惜しまず、精神的にも心の琴線に触れられるように努めて行きたいと考えております。

医療業界では外科、内科、歯科、耳鼻科等々専門が確立されていて、施設の看板にはそれぞれの専門分野が記されていますが、不動産業は売買の詳しい業者もいれば、賃貸に詳しい業者もいます。建築、リフォームを得意とする業者もいれば、住宅ローンに詳しい業者もいます。しかしながら不動産業者の施設や店舗にはそのようなはっきりした看板などが記されていない事が多く、多くの方がご自身がどの不動産屋に行けば良いのか判らずにいる事もあります。

JRCでは、各分野の専門に特化しつつも、トータルにお手伝いできるように総合不動産を進めてまいります。24年の歴史をきちんと繋げていく為に信用の失墜など無いように心掛けてまいります。

現在は価値観やニーズが多様化してきているとも言われておりますが、その様な事は今に始まった事ではなく、恐らくJRCが創業した昭和の時代でも同じだったのではないのでしょうか。

本年も社員メンバー一同真心こめてお手伝いをさせていただきますのでよろしくお願い申し上げます。



代表取締役 粟城 健



割烹料理角兵衛 11月22日 リニューアル オープン

今回、会社の近くにある割烹料理角兵衛のリフォーム工事を行わせていただきました。

オーナーの渡辺社長の話によると、角兵衛の店舗は築40年で、今までに何度も大小さまざまのリフォーム工事をしてきました。今回のリフォーム工事では、1階の和室の床を畳からフローリングにして、掘り込みを造作しました。また、掘り込み部分には蓋を造り、テーブルの配置を自由に換えられるようにしました。



オープンのお祝いには社員一同で食事に行きました。

トイレはより清潔感のある空間を実現するために、便器を和式から洋式に替え壁を作り直し、床やクロスも張り替えました。



和室の畳をフローリングに交換し、掘り込み部分を造作しました。

リフォーム工事を終え11月22日にリニューアルオープンしました。23日にお祝いを兼ねて、社員一同でおじゃましました。上品な味付けの料理で、私達の舌を楽ませてくれました。

＜お店DATA＞
店名 割烹料理 角兵衛
住所 大和市大和東2-4-10
TEL 046-263-3344
定休日 日曜日・祝日
(年末年始の営業お問い合わせください)
営業時間 17:00~23:30



床を張り直し、下地を補修しながら掘り込みを造作しました。

完成した掘り込みです。出来栄に満足感にも満ちていました。

床やクロスを張り替えました。綺麗になった部屋を見て、奥の社長は大満足でいらっしゃいました。

NEW OPEN

タイ古式整体 ガラヤー

昨年11月中旬に、大和市中心にタイ古式整体がオープンしました。タイ古式整体は2500年の歴史をもつタイ伝統の古式マッサージです。施術士の岡本さん曰く、タイ古式マッサージはアクロバティックなマッサージというイメージもありますがこれは普段動かさない体の筋をよく伸ばし、血行をよくするためのもので痛いことが効果の現れではないとのこと…痛いときはガマンしないで伝えて下さいね。



平成20年1月末までに『ひまわり会報』を持参の方、各種コースより1,000円引きさせていただきます。

タイ古式整体『ガラヤー』
大和市中心4-5-4
麻布貿易ビル302号室
TEL: 046-262-7363
大和徳洲会病院並び

～編集後記～

初夢は1月1日から1月2日、または1月2日から1月3日にかけての夜に見る夢のことをいいます。初夢で縁起のいい夢を『一富士、二鷹、三茄子』と言われております。ちなみに「四扇(おうぎ)、五多波姑(たばこ)、六座頭(ざとう)」と続くこともあるそうです。初夢で縁起のいい夢を見て、今年一年が良い年になるといいですね。

新しい住文化を **JRC** 創造し続けます

株式会社 ジェー・アール・シー

〒242-0017 神奈川県大和市大和東3-8-6
TEL 046-261-6101
FAX 046-263-8060
ホームページ <http://www.jrc6101.com>
e-mailアドレス yamato@jrc6101.com