Central Group
for life

せんとらるライナー 6号

2010年6月号
…毎月1日発行…
セントラルグループ
恵那市大井町1202-4

中古住宅に住む

増える中古住宅リフォーム

平成21年の新設住宅着工戸数はおよそ84万戸。ピークの平成2年の170万戸から半減したことになる。そうした中で中古住宅の販売が好調だ。新築よりも値段が安いだけでなく、税金面でも優遇がある。住宅取得のための生前贈与は500万円が税額控除されるので、今までの110万円の基礎控除に加え、610万円も引かれることになる。この控除は09年1月から対象になり、2年間有効である。

また、税制面の優遇もある。日本の住宅売買市場は新規が圧倒的に多く、中古は年間15万戸程度で13％を占めるだけだ。米国、英国では70％～90％が中古市場である。このため政府は09年6月から「長期優良住宅法」をスタートさせて、住宅ローン減税などにより良質な中古住宅市場の活性化を推進している。

こうした中古住宅は若い世代に人気である。中古住宅には質にばらつきがあるが、住宅診断によって劣化状況や修繕費用を把握すれば、安心して購入することが出来る。住宅購入で若い世代に大きな負担となるのが購入資金。親の資金援助等に頼らなくても、自分たちの予算でも購入できる中古住宅に人気が集まるのも当然といえる。

そして、中古住宅の強い味方となるのが、住宅診断とリフォーム。この2つが整備されてきたことで、安心して購入できる環境が整ってきつつある。中古住宅に注目している若い世代は業者に相談するだけでなく、自分でも調べて勉強するなど、積極的に中古住宅に関わっている。

若い人たちは、自分たちで住宅診断を依頼して物件を決め、自分好みのリフォームをすることで予算面と希望面の折り合いをつけている。

しかし予算内で工事を終わらせようとするならば、事前に家の状態をできるだけ正確に把握することが重要になってくる。

一見キレイに見えても、中が腐っていれば大きな金額がかかってしまう。

まずは専門の業者と購入前に家を一緒に見に行き、良く見てもらうと良い。少なくとも床下と屋根の様子はしっかり専門的に確認する必要がある。また、家は適当な時期に改修・メンテナンスを行なっていないと寿命が短くなり、何度も改修する必要がでてきてしまう。

そうならないためにも、前の持ち主から今までの改装の履歴をできるだけ詳しく聞くようにして欲しい。シロアリ防除工事を行なっている場合には保証書が発行されているはずなので、それを見せてもらうことをお忘れなく。

間取りを大きく変えたいと言う希望があって、しかもそれが構造的に今と全く違った形状になってしまう場合、リフォームでは対応が出来なかったり、プランに制限が出てくる事もある。

勿論、リフォームでも大きな間取りの変更は可能だが、構造的に問題が無いかどうかを確認し、補強工事を行ないながら工事を進めることになるので、工事費用もその分かかってしまうことになる。例えば階段の移動、廊下の巾を広げる等というリフォームは、構造部分が絡んだ大きな工事になりがちだと言うことは知っておくべきである。

快適な暮らしには、断熱性や耐震性など「家の基本性能」が大切であるが、築年数が古い家は、これらの性能が低いことが多く、また性能アップのリフォームには多額の費用が掛かることが現実である。

そこでガマンして住み続けるか、予算外の費用を払うかどちらかしかない…ということにならないよう、中古住宅の購入前に専門家とのコミュニケーションを密にして、これらの性能をよく確認し、どの程度の費用が必要になるかを事前に把握してから計画を立てるようにすることが肝要である。

（住宅事業部・木藤）

築10年目の点検

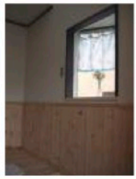
築10年目は、屋根・外壁・床下など、構造部分の点検やメンテナンスの大事な時期です。この時期にさぼってしまうと、築20年目でリフォーム費用に1000万円近くの差が出てしまうこともあります。見かけがキレイだからと放置しておくと見えないところでどんどんと劣化が進んでいってしまいます。

4月に中津川市内で築十数年の中古住宅を購入したH様邸のリフォーム工事を拝命致しました。

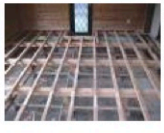
H様から購入を検討されていると伺った時に、不動産業者の立会いの下、一緒に現場を確認させていただきました。

点検口から床下を確認すると、床の下地はしっかりしていたものの、シロアリの通った『蟻道』と呼ばれる痕跡を発見したので、シロアリの駆除を提案。その他、ベランダの防水処理のやり直しや、床板の張替・クロスの張替など、予算の中で家の性能維持を中心としたリフォーム計画を立てさせて頂きました。

その他、奥様の要望により、玄関・廊下に床で使用したものと同じパイン材を使用した腰壁を貼ったので『以前よりも家が明るく感じる』と喜んでくださいました。



予算オーバーになってしまいがちなリフォーム工事ですが、ご予定の総予算から「どうしても実現したいこと」「最低限確保したいこと」等、ライフスタイル空間の価値を優先して中古住宅のプランニングをさせて頂きますので、お気軽にご相談ください。



（住宅事業部・木藤）

介護の現場から シリーズ -6-

Kanekuコーポレーション LifeCare ライフケア

バリアフリー2010 見学レポート

Kanekuコーポレーションのスタッフ九名で2010年4月15日～17日にインテックス大阪で行われた「第16回 高齢者・障がい者の快適な生活を提案する総合福祉展 バリアフリー2010」を見学してきました。

このバリアフリーは社会福祉法人大阪府社会福祉協議会・テレビ大阪が主催する西日本最大級の総合福祉展であり、毎年4月中旬に開催されています。Kanekuコーポレーションでは新しい情報の収集や個々の見聞を広げるためにも毎年見学に行っています。

2012年の介護保険制度改正にむけて、本年の「バリアフリー2010」開催は、業界関係者から高い関心を集める時期の開催となり、福祉機器メーカーなどの出展企業からの期待も高まり、福祉・介護業界関係者にとって重要な展示会でした。

また、251の企業・団体が参加。介護支援専門員協会や福祉用具専門相談員協会などの各種職能団体による講演会やワークショップを同時開催するなど多彩な企画で、ケアマネージャー・ヘルパー、介護福祉士、理学・作業療法士、福祉・介護用品レンタル事業者、病院・施設関係者など3日間で9万人以上の来場者があったそうです。

特別企画『高齢者住環境フェア』では、高齢者の「住まい方」と「住宅改修」を中心にハードとソフトの両分野から高齢者住宅の最新情報を提供していました。企画展示やセミナー、国土交通省から講師を招き特別講演会も開催されており、Kanekuコーポレーションでもセミナー講演に出席しました。企画コーナー『ストップ！要介護～脳卒中、認知症、骨・関節疾患を防ぐ～』では、要介護の原因となる疾病予防にスポットをあて、介護予防の最新情報を提供したり『車いす企画コーナー』では、車いすの試乗・体験・安全講習会などを開催していました。これら特別企画コーナーでは、ユーザーだけではなくヘルパーや家族などの介護者も一緒になって体験・情報収集ができる内容となっているなど工夫も見られました。私たちが出席した全国福祉用具専門相談員協会主催のセミナーでは、今後の福祉用具貸与業界の方向性についての参考になる話も多くあり、私たちが福祉用具貸与業においてサービス向上をしていくヒントが数多く得られました。

その例として、「福祉用具貸与利用計画書の作成」「ふくせんモニタリングシートの活用」については私たちも取り入れていきたいと考えています。こうしたツールの活用も行いながら、更なるサービス向上を図り、私たちが目指す「福祉用具と住環境整備を専門としたケアサポートのプロフェッショナル」となるべく努力としていきたい所存です。

福祉用具貸与計画書の書き方と記入例

（ライフケア事業部・渡辺）

お問い合わせ

サービス内容	メニュー	お電話番号	担当者	部署	会社名
土木建設資材	コンクリート製品・塩ビパイプ・グレーチング・フェンス・カーポート	0573-26-1811	安保	営業部	Kanekuコーポレーション kaneku.com info@kaneku.com
介護に関するご相談	在宅介護や介護保険制度について		田中	ライフケア事業部	
福祉用具レンタル	ベッド・車いす・手すり・スロープ・歩行器・リフト		川嶋		
福祉用具販売	ポータブルトイレ・入浴補助用具・自助具		市岡		
介護用リフォーム	手摺・バリアフリー工事・福祉住環境コーディネート		今井		
砂販売	ゴルフ場用バンカー砂・園芸用砂・土木建設用洗い砂	0573-68-2527	伊藤	営業部	恵那峡サンド
リフォーム	キッチン・トイレ・お風呂・外壁・塗装	0573-26-4114	田口	住宅事業部	セントラル建設株式会社 central1961.com info@central1961.com
建築工事	新築・増改築・耐震・店舗・事務所		木藤		
エコ住宅工事	太陽光発電・オール電化（エコキュート・IH・エアコン）		長谷川		
土木・舗装工事	宅地造成・アスファルト舗装・上下水道・コンクリート工事・排水工事		長尾・水野・前田	営業部	
外構工事	エクステリア・ガーデニング・車庫まわり				
せんとらるライナーに関して	記事についてのお問い合わせ 紹介したいお店、人、カタログ請求		木藤	せんとらるライナー編集局	

読書尚友

～読書をして昔の賢人を友にすること～

古典六十選 …グループ代表阿部伸一郎…

6/60「夜間飛行」

サン＝テグジュペリ 1900～1944

飛行家であり作家であったサン＝テグジュペリ。愛称サンテックス。彼は一九〇〇年パリで貴族の家に生まれた。子供のころから空を飛ぶことに憧れ、兵学校を志す。しかし、三度失敗し諦め空軍に入隊する。暫く空軍生活を送った後、エールフランスの前身、ラテコエール社に入り郵便飛行士になる。ここで仕えた実際の上司を主人公に上梓した小説が「夜間飛行」であった。上司は小説内のリヴィエール。本名ディディエ・ドーラであった。

ドーラは冷徹な上司。サンテックスを本物にしようと厳しく鍛えた。最初は過酷な路線を飛ばせ、その後サハラ砂漠のど真ん中にある中継基地に配属させた。他に職員はいない。当時の飛行機は、オーバーヒートして不時着することなどは日常茶飯事。砂漠に不時着するとムーア人が待ち構える。その時にムーア人と交渉するのが主な任務。孤独に耐えさせ、心の強さを研くのがドーラの意図。サンテックスにとって孤独の克服法は行動することしかなかった。行動と言っても砂漠の中で出来ることは限られる。そこで思い立ったのが小説を書くことだった。この本の中にもある処女作「南方郵便機」はここでの作品。こうして稀有な作家サンテックスが誕生した。

アフリカでの二年間の勤務を終え、今度は南米アルゼンチンへ異動。支配人となる。ここで「夜間飛行」を書く。この作品は僅か十時間ほどの間の出来事を物語にしたものである。そして単なる遭難事故の緊張ぶりを表現しただけではない。二十世紀は確かに産業が発展し、経済的にも豊かになったが、個人主義が大勢となり幸福感、満足感と云う安心を持てない時代背景であった。そうした中で人間の極限状態の中で生まれる連帯意識を書いている。しかも、声高にではなく現場感覚の中でさりげなくそれを表しているところが、単なる文学作品ではなく二十世紀を代表するものの一つとも評価されている所以だそうだ。そこを意識して読むと、また趣の変わった読書が楽しめる。

サン・テグジュペリ

一九三九年、第二次世界大戦が始まると、サンテックスはアメリカに渡った。モンロー主義のアメリカにサンテックスならではの手法で参戦を働きかけた。ヨーロッパの子供を助けてくれと童話で語りかけた。それが「星の王子さま」であった。既に四十三歳と云う年齢であったが、飛行機に乗りたいと云う願望は捨てきれずアメリカ空軍に志願を申し出た。空軍も超有名人故に無下に断るわけにもいかず、偵察機のパイロットならと入隊を認めた。

だが。一九四四年七月。コルシカ島の連合軍基地からドイツ占領下のフランス本土に偵察に出たまま行方不明に。彼の最期は長い間謎に包まれていた。しかしそれから六十余年が経過した、つい近年。元ドイツ空軍のパイロットが、私が撃ち落としたと打ち明けた。そして同時に、子供のころから大のサンテックスファンだったことも。

40F
REPUBLIQUE DU TCHAD
サン・テグジュペリを描いたチャドの切手

サン・テグジュペリが郵便飛行に使用したラテコエール28

せんとらるライナー一日車掌

目指すはロンドンオリンピック・山口剛（たけし）

中津商業高校二年生の三月、全国高校選抜を制覇。三年生になると高校では無敵。佐賀インターハイ、秋田国体共に優勝。その後、早稲田大学に進む。昨年は二年生ながら大学選手権でチャンピオンに。文武に長け、簿記などの全国商業高校協会の検定一級を三種目持つ。大学選手権連覇は勿論、2012年のロンドンオリンピックを目指し、猛練習に明け暮れる。早稲田大学スポーツ科学部スポーツ文化学科三年。中津川市駒場出身。

せんとらるライナー乗務員室

住まい／中津川市高山
所　属／セントラル建設総務部
勤　続／3年
趣　味／読書、乗馬、音楽、写真
モットー／仕事を追え
　　　　　仕事に追われるな

青山　智行

セントラル建設総務部に入社し三年。総務の仕事は幅が広く日々勉強させられる事ばかり。色々と聞かれるが、まだまだ答えられないことが多く勉強不足を感じる。数字が合わない時もしばしば。しかしその原因を探り出しピッタリと合った時は何とも言えない気持ち良さを感じる。休日はのんびりと趣味を楽しむ。最近は、各地のマラソン大会にも参加している。現在、経理や保険の知識を深めるよう勉強中。

せんとらるライナーの車窓から

恵那市大井町御所の前に三百年前より
つづく伝統行事「送り神」

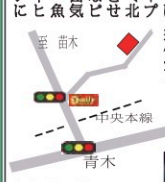
今から八百年ほど昔の事。現在、恵那市の大井小学校のある丘の上に貴族の館があり、そこを御所と呼んでいました。御所の前の地名はそこからつけられたと言われております。その御所の前には三百年以上の歴史をもつ「送り神」と言う厄払いの行事があります。身体に墨を塗った子供達が男女二体の麦わら人形と短冊を付けた笹を持って、大声で送り神の唱え文句を歌いながら町内を練り歩きます。沿道では大人達が待ち受け、どんぶり鉢に入れた塩水を浴びせます。最後に身体に塗った墨と災厄を阿木川に流し行事は終了します。御所の前では、この送り神を大切にし、今もしっかりと伝統を守り続けています。今年は七月四日日曜日の十三時から二時間執り行われます。詳しくは090-7670-4598事務局纐纈まで。

せんとらるライナー　食堂車

『アニーホール』

大阪出身の佐古さんは三十年前に京都北山で同名のレストランバーを開業。92年奥さんの実家である中津川へ移り駅前でお店を構え、98年に今のお店をオープン。どことなく北山文化を感じさせる、オシャレなビストロ的な雰囲気が女性に人気。魚のムニエルや牛ヒレ肉をメインにしたディナーコースの数々が評判。また、コーヒーだけでもお気軽にどうぞ。

店名は勿論、ウディ・アレンの代表作から。



中津川市駒場777-8
0573-66-9339

営業時間
AM11:00～PM12:00
月曜日定休
予算目安　3,000円

『つたや』

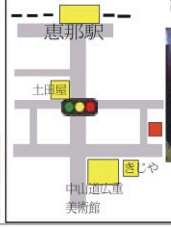
つたやは、オーナーの中村さんの母親が昭和28年に開店した半世紀を越す歴史を誇る老舗。昭和50年に母から息子へと引き継がれる。その五年後に今の店に建て直して以来、釜めしのつたやとして人気を集める。

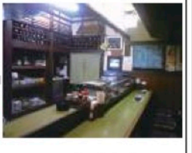
営業時間四時間に対して仕込み五時間。つきだし以外はつくり置きしない。

名物の釜めしはうなぎ、五目、貝柱、へぼに加え季節によってキノコやカキなども楽しめる。

予約しないと入れないこともしばしばの繁盛店。

営業時間
PM5:00～PM9:00
日曜日定休
予算目安　3,000円

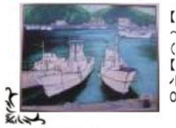




恵那市東新町151
0573-25-2810

伝言板

六月一日から二週間、恵那市長島町のコスモブックセンターにて、小板幸光さんの絵画展が開催されます。二十歳の時から描き始めて四十年のキャリアを持つ小板さんは、今回、「水」をテーマにした作品を展示されます。



【日時】平成22年6月1日（火）
～15日（火）10時～22時
（最終日は16時まで）
【お問合せ】
小板　幸光
090-4086-3551

せんとらるStation待合室

３人の男たちが最近行った旅行の出発日について話している。この３人のうち１人は月・日・曜日が全て間違っている。後の２人のうち１人は１つ間違えていて、もう１人は２つ間違えている。
旅行に行った日にちはその月の２倍の数で、月の始まりは日曜日だったようだ。旅行に行ったのはいつだったのだろう？

カント「７月に行った旅行は楽しかったね」
プーシキン「旅行に行ったのは８月だよ」
サンテックス「そう、８月１５日だったよね」
プーシキン「違うよ、１６日だったよ」
カント「１４日じゃなかったかな。確か月曜日」
サンテックス「いや、土曜日だったよ」
プーシキン「違うよ、日曜日だよ」

【編集後記】

日本の人口は減少し、更なる家余り状態に直面していきます。今後リユース・リサイクルの観点からも、中古住宅の需要は増大していくと思われます。

中古住宅購入をお考えの際には、お気軽にご相談頂ければ、築年数や構造、等を確認の上最適なプランをご提案させていただきます。

（編集局　木藤）

福祉用具レンタルカタログ
住宅設備カタログ