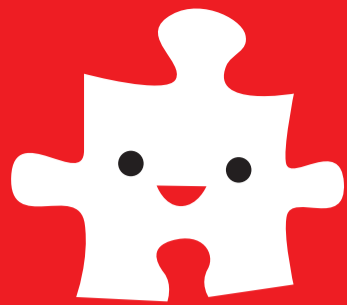


# エスティらいふ NEWS

ニュース



2021年 秋号

表紙

オーナー様の大切なご資産  
わたしたちが管理しています。

- P2 ・増改築はむずかしい 増改築4つのポイント  
・本社屋上にソーラー設置
- P3 ・半田市住吉町に尾之内ONE歯科クリニックが  
新規開業しました!  
・エスティらいふファンドと株・J-Reitの違い  
・コロナ禍の運動不足にゴルフという選択を
- P4 ・年末の物件清掃!繁忙期に備えてみませんか?  
・レディ室便り



## [ 建物管理サービス営業部 ]

### 地域密着

知多半島・半田市を  
拠点とし、地域の  
ことを徹底把握

### 入居付け

知多半島に4店舗ある  
エスティネットと連携し  
入居付けも安心

# オーナー様の大切なご資産 わたしたちが 管理しています。

わたしたち建物管理サービス営業部は、主に建物診断・改修工事・建物維持清掃・  
集金業務・入居者様対応など建物の管理に関わる様々な業務を行っております。  
オーナー様からお預かりしているマンション・アパートなどの資産維持・向上を  
心がけ、日々業務に取り組んでおります。

### 修繕のプロ

建設会社だからできる  
適正なコストで  
修繕に対応

### スピード対応

軽いフットワークで  
ご要望やトラブルに  
スピード対応



MORE PEACE



総合建設/建物管理/リフォーム事業

株式会社沢田工務店

知多半島に土地をお持ちのオーナー様の資産の保  
全と安定的な運用をサポートします。

不動産賃貸・売買事業

エスティネット

賃貸から売買まで、不動産のことなら、「エステ  
ィネット」に全てお任せください!

ゴルフ事業

竜崎エスティーゴルフ

フェアウェイ面に鮮やかなグリーンが広がる、  
本格派に徹した天然芝のゴルフ練習場

エスティらいふ理念

「お客様第一主義」「社員の幸福」「地域社会性」「経営は継承」

フィットネス事業

esty fitness club

ゆっくり、ゆったりと、フィットネスもリラクゼー  
ションも自分へのご褒美。



www.st-life.co.jp

# 増改築はむずかしい

## 増改築4つのポイント



施工後



施工前

ちかごろSDGs(エスディージーズ)という言葉をよく聞きます。これは国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標で、「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略だそうです。

SDGsのなかに「11:住み続けられるまちづくりを」「12:つくる責任、つかう責任」なんていう項目があります。これからの10年間は「持続可能性」がキーワードになりそうです。

そんな時代背景もあってか、沢田工務店でも増築や改築といった、新築以外の工事も増えてきました。これがなかなか「工務店泣かせ」でもあるんです。

みなさん「増築・改築なら、すでに建っている建物に手を加えるだけだし、新築よりも簡単なんじゃない?」と思われるかもしれませんが、じつは、増改築は新築よりもむずかしいのです。

今回は4つのポイントに分けて簡単に説明します。

### 1 雨漏りさせないのがむずかしい。

すでにある建物に新しい建物をくっつけるのは意外とむずかしいです。世の中のほとんどの建物は、将来の増築を想定して建てられてはいません。そこに外壁に穴をあけて、新たな建物をつなげると、つなぎ目から雨が入ってしまいます。そうならないように工夫をするのですが、水の流れをコントロールするには確かな技術力と経験が必要です。

### 2 設備の老朽化を見極めるのがむずかしい。

壁などの中にある配管・配線がどのくらい老朽化しているかを見極めなければなりません。せっかく改築したのに、すぐに配管の交換が必要になったら無駄にお金がかかってしまいますし、かと言ってすべて安全側で考えて新調してしまつては改築費用が過剰にかかってしまいます。この見極めは大切です。

### 3 使いながらの工事がむずかしい。

建物を使いながら工事をしてほしい。という要望も時々あります。そんな時はお客様の建物の使い方を見極め、工事の進め方を考えなくてはなりません。確実に安全に、なるべく早く工事をすすめるのは腕の見せどころです。

### 4 新たな使い方の提案がむずかしい。

これは設計のむずかしさになります。すでに建物の使われ方があるので、まっさらな気持ちで設計をスタートするのがむずかしいです。既存概念にとらわれてしまうと、せっかくの増改築の機会が活かしきれません。当然、新築時に設定された使い方がベスト、という結論に至ることは多いですが、しっかりと検討することが大事です。

上記のように、増改築には新築にはない難しさがありますが、しっかりと仕事をすれば古くなった建物に新たに命を吹き込むことができます。興味がある方は是非、弊社にご相談ください。



## 本社屋上にソーラー設置

### 太陽光発電でBCP対策と地球環境対策を。

BCP対策および地球環境対策の一環として、本社に太陽光発電システムを導入しました。

自家発電した電力は本社で日々使用しており、停電が発生した際には会社のサーバー等があるエリアの非常用電源となります。

これにより、自然災害・人的災害等による停電状態でも事業継続をすることが可能となりました。

今後はEV車を蓄電池とするシステムを導入し、より長い停電状態でも安定した電力供給ができる仕組みを目指しております。



屋上に設置された太陽光パネル



発電量や消費の確認が簡単にできます



EVを家庭用蓄電池に変えることができるシステム

太陽光発電システムはCO<sub>2</sub>を排出しない自然エネルギーを利用したクリーンな発電です。持続可能な開発目標(SDGs)でも掲げられている、再生可能エネルギーの導入で環境負荷軽減に取り組んでいます。

# 半田市住吉町に 尾之内ONE 歯科クリニックが 新規開業しました！



建築設計クレエ(株)の設計監理の下、私たち沢田工務店が施工に携わらせていただきました。とてもデザイン性のある落ち着ける空間に仕上がっており、スタイリッシュな尾之内院長らしい建物になっております。

近年、口腔と全身の関係性が医科・歯科の間で重要視されてきていることで、尾之内院長は「これからは口の中から全身の健康を守ることが大事、予防メンテナンスの重要性を伝えていき、地域の健康に貢献したい」と言っておりました。

そして「ONE」の意味を尋ねたところ、初心に返りこから、この半田市から地に足を着けスタートすると言う意味で付けられたそうです。この様な素晴らしいお言葉をお聞きし、こんな真直ぐでまじめな先生が半田の街に覚悟を持って来てくださったのはとても嬉しいことで安心を感じたのを覚えています。また、そんな先生のクリニック施工に携われたことを誇りに思います。

「尾之内ONE歯科クリニック」様の末永いご繁栄とご活躍をいつまでも応援しております。皆様どうぞ、よろしくお願ひ致します。

## ソリューション

### エステイらいふファンド と株・J-Reitの違い



株沢田工務店ソリューション事業部 杉浦一輝

いつもエステイらいふファンドにご支援をいただきありがとうございます。

今回は「株・J-Reitの違い」という観点から、本ファンドの仕組みについてご紹介したいと思います。

この違いを簡単に表すと、「市場と運用期間があるかないか」ということとなります。市場の株はいつでも好きな時に売り買いすることができ、買いたい人が増えれば株価は上がり、逆に売りたい人が多くなれば株価は下がります。つまり、株の投資家は自分で売り時を選択し、利益(または損失)を確定できるといふことです。

一方でエステイらいふファンドには市場がないかわりに、投資家・事業者間の契約によりあらかじめ決められた運用期間があり、投資家は基本的にその期間終了まで商品を保有し続けることになります。年に一度、賃貸不動産の収支計算が

おこなわれ、一定以上の利益が出ている場合は、元本の評価額・分配金の額は満額となります。

市場がないため自由な売買ができず、利益の金額やその確定の時期を選択することはできませんが、これは株やJ-Reitのように日々の価格変動を心配する必要がないということでもあります。もちろん、元本評価額・分配金の額に直結する賃貸不動産の運用(入居者募集や物件メンテナンス等)は、事業者である弊社が責任を持っておこない、毎年報告いたします。

詳しい内容に興味のある方は、お気軽にお問い合わせください。

※J-Reitは一般的に不動産投資というイメージが強いですが、正確には「不動産に投資している会社」に投資をおこないます。不動産の実勢価格に関わらず値動きする「金融商品」のため、本稿では株と同様の投資商品として取り扱いました。  
※すべての投資商品と同様に、エステイらいふファンドは元本保証の商品ではありません。

ファンドに関するお問い合わせは

(0120) 070237 ソリューション事業部・杉浦

## コロナ禍の運動不足に ゴルフという選択を

昨今のコロナ禍によりゴルフに対するニーズが多様化してきています。

コースに出る為の練習だけでなく、最近ではカラオケやボウリングなどに変わるエンターテイメントとしてゴルフ練習場をご利用いただく若者ゴルファーも増えてきました。一方で競技ゴルフやコンペで優勝したいというゴルフ熱が高い方も増えてきました。

このようにゴルファーの中でもエンジョイ派とアスリート派でゴルフ練習場に対して求めることが変わってきています。

弊社施設では全てのゴルファーのニーズにお応えできるように、多くの取り組みを行っています。

全てのゴルファーの手助けが出来る練習場に

### 若者ゴルファーのニーズに応える

「ゴルフがどんなものか気になるけど道具もないしハードルが高い」という方に向けてレンタルクラブをご用意しています。

より上達したいという方にはゴルフスクールにて期間限定で20代ゴルファー応援キャンペーンを実施。10月にもキャンペーンを開催いたします。

### 競技志向のアスリートゴルファーのニーズに応える

本格的にゴルフをやり始めて上達を目指している競技志向のアスリートゴルファーのために、グループのレッスンだけではなく室内練習場を利用したマンツーマンレッスンを開講。会社のコンペで優勝。ホームコースでの月例杯優勝。などうれしいご報告を多くいただいております。

スタッフ一丸となってあなたのゴルフライフを全力でサポートいたします。ご来場お待ちしております。



# 年末の物件清掃！ 繁忙期に備えてみませんか？

年末年始を終えたあたりから入退去が盛んな繁忙期へと移り変わると思います。ご自身の物件が空室になってしまうのを防ぐには、いかに「物件を綺麗に見せるか」という所が重要となってきます。年末の大掃除のよきな感覚で一度、ご自身の物件を確認してみたいかがでしょうか？



## エントランス

物件案内などで一番初めに入居募集者が目にする箇所です。エントランスの床タイルやポストに埃が溜まってないかなどチェックするのをおすすめします。



## 廊下

廊下の床の清掃方法は高圧洗浄・モップ掛けなど様々ございますが、経費を抑えるのであれば掃き掃除がおすすめです。床も長尺シートやコンクリートと様々ございますが、自在ホウキにて清掃するのが、ほこりがたくさん取れるのでおすすめです。また、階段の手すりや腰壁に触れてみて、ほこりが付いていないか、チェックしてみましょう。



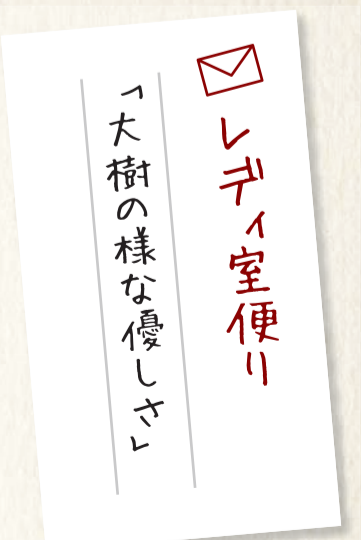
※こんなことには注意してください！  
蜘蛛の巣・虫の死骸・花壇草木の過成長など、地域柄で大変な物件はあるかもしれませんが、良いとは思われない傾向が多いです。綺麗な物件を目指しましょう！

## 物件をキレイに！

★ 弊社の管理物件でも以上のポイントをふまえた清掃を行っております。



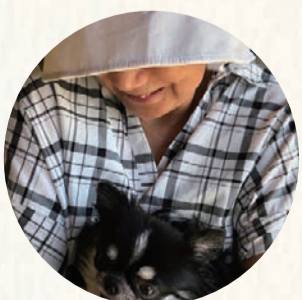
(株)沢田工務店  
建物管理サービス営業部  
鈴木悠太



大府レイ室  
谷口珠代

3人のお子様と7人のお孫様に囲まれ、いつも賑やかな坂野様邸。昨年1月、新たな相棒チワワの福ちゃんを迎え、益々ご家族の笑顔が絶えません。福ちゃんとの早朝散歩では、犬仲間と過ごす時間も楽しみの一つだそうです。ご自宅敷地内の小学校通学団集合場所では、お孫さんの見送りが日課となり、早11年。安全を願いながら子供たちを、毎朝欠かさず見送っておられます。今では卒業生から「6年間、ありがとうございました」と挨拶に来てくれる程、慕われておられます。「その時は本当に嬉しかった」と優しい笑顔でお話しして下さいました。4年後にお孫様が卒業されても、元氣なうちは続けたいそうです。毎月30件程、ご近所に医療機関からのお便りも配布されておられます。ご本人はボランティアの意識はなく、ごく自然な行動との事。本当に頭が下がる思いです。大地に根を張るオアシスの存在。そんな「大樹の様な優しさ」を持つ魅力的な坂野様。私のパワースポットでもあり、そして、そんな存在に私も成長していきたいと思えます。

今回お話をいただいた方



大府市 坂野様