

T SUGITE

つぎへ

これからの不動産活用を考える読本

INTERVIEW

創刊 新社長インタビュー

建物をつなぐことは、文化をつなぐこと。

高松建設株式会社 代表取締役社長 西出雅弘

特集

建築という資産をいかに永く大切に使い続けるか。

建物もメンテナンスで寿命が変わる／一括借上げで家賃保証

1



西 出 雅 弘

高松建設
代表取締役
社長

建てるだけではない、お客様の幸せのために。

私たち高松建設は、2017年に100周年を迎えます。大きな節目である100周年に向かい、今期を「飛躍」の第一歩、ステップといたく考えます。このため、我々の原点である企業理念の一節、「もてる技術を駆使し、知識と知恵の全てを提供して、お客様の事業を成功に導き、お客様に幸せをもたらし…」という姿勢に改めて立ち返らなければなりません。事業の成功はもちろんですが、その後のメンテナンスや入居者斡旋のお手伝いなど、私たちの仕事は建てて終わりではなく、建ててからお客様との永いお付き合いの始まりです。一度きりではなく継続的なパートナーとして、これまで以上に、次の世代へ継承される建物を新しい提案でつないでいきたいと思えます。そして何よりも皆様と私たちの出会いから生まれる「つながり」そのものを、しっかりと築き上げていきたいと思っています。

個人の資産であり、都市や社会の資産である。

ただ生活するだけの「住みか」ではなく生活を楽しむ、満足の出来る「住まい」であること。どれだけそこに入居者様やオーナー様の想いを汲み入れるかが重要です。かつて、賃貸住宅は国や地方の行政策により、住宅供給として行われてきました。それが後に、民間主導となり当社の提案型賃貸マンションは、オーナー様の資産にとどまらず、中間所得者層への優良な住宅供給を社会的使命として、住みやすさを追求し進化させてきました。そして現在、私たちが携わった建物は、街並を形づくる景観となり、建物としてだけでなく、文化をつなぐという意味において、都市や社会の資産としても価値を高めていると自負しています。

西出 雅弘 (にして・まさひろ)

1981年(昭56年)高松建設株式会社入社。05年高松建設執行役員本社営業企画室長、07年取締役常務執行役員大阪本店長、10年代表取締役専務執行役員、14年4月より現職。

建物をつなぐことは、
文化をつなぐこと。TSUGITE
つぎて

「TSUGITE(つぎて)」とは、人から人へ想いや資産をつなぐ、継ぎ手。そして、古くから建築工法である木材と木材をつなぐ、継ぎ手を意味します。それは、賃貸マンションを運営するオーナー様が先代より受け継いだ資産を次代へつなぐ、また、オーナー様の想いと高松建設の技術をつなぐ、そして「アイデアが土地を活かす」を次へつなぐ想いを込めた言葉。そんな強い結び目を目指して。不動産活用をお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。

CONTENTS

- 2 創刊 新社長インタビュー
建物をつなぐことは、
文化をつなぐこと。
高松建設株式会社 代表取締役社長 西出雅弘
- 3 特集
建築という資産を
いかに永く大切に使い続けるか。
建物もメンテナンスで寿命が変わる/
一括借上げで家賃保証
- 7 お役立ち マンション経営の次の一手につながる
早耳! OWNER'S PLUS オーナーズプラス
TSUNAGU STORY/ちょっといい話
- 9 トレンド 四季のいろどりを日々のたのしみに変えてゆく
4 Season for Life
未来設計図/ギフトリレー
- 11 事例集
4000件を超える実績・最新事例のご紹介
高松建設ショールーム「夢工房」



まるたのきばたつぎてしやせんつき
丸太軒継手車知榎組 組み立て前…建物の軒を支える桁の四隅で用いる継ぎ手

建築という資産を いかに永く大切に 使い続けるか。



ご用命ください 電球の取替えからでも

やまと建設では、定期メンテナンス以外の日々のお困りごとから対応しています。例えば、廊下の電球が切れた、ドアの鍵が回りにくくなった、トイレの水が流れにくくなったなど、建物に関することなら些細と思われるようなことでもご相談ください。オーナー様、入居者様の不安やお悩みをすみやかに解消します。

どう親身にお力添えするか。
当社は、警備会社に任せません。
直接、社員が対応いたします。

やまと建設(大阪) 代表取締役社長 檀野 則武(だんの・のりたけ)

建物も人と同じ。メンテナンスで寿命は変わります。

お手本にしたい ヨーロッパの街並み

築数百年の家に住む。ヨーロッパでは一般的なことです。街に残る古い建物の多くは石造りで、屋根は木造壁を塗り直し、屋根を葺き替え、百年以上も前につくられた建物を大切に使っています。一方、日本は比較的建物を短いサイクルで建て替える傾向があります。ヨーロッパは湿度が低く、地震が少ない。条件の違いはありますが、「世代を超えて建物をつないでいく」そんなお手本にしたい考え方があります。

日本でも高まる 建物の維持と継承

近年高まっている、リフォームやリノベーションの人気。日本でも徐々に、取り壊して、新しい建物へ建て直すといった流れから、いかにリニューアルしながら上手に使っていくかという考え方が広がってきたように思われます。理由はコスト面や環境への配慮だけでなく、良質な建物を維持し、これまでになかった付

本当に大丈夫ですか？ 建物の健康状態



人の身体とよく例えられる建物。メンテナンスを怠った建物は、経年とともに劣化が生じます。例えば「水道管は血管」、「外壁は肌」に例えられるなど、どれひとつとってもメンテナンスは欠かせません。建物も悪化してからはなく未然に防ぐことが大切です。まずは、建物の理想の状態を維持する「建物ドック」をおすすめします。

加価値を生み出すことにあります。建物を新しくするのはなく価値を新しくする。それが、これからのスタンダードになるのではないでしょうか。

建物の先を見据える 圧倒的なグループ力

建物は永く使えることが大前提。そのためには建物の骨格ともいえる躯体がしっかりとしている必要があります。そして、不可欠なのが建物の修繕です。高松建設グループでは設計・施工・管理・メンテナンスなど、それぞれの専門家が、建てる時も、建てたあとも徹底サポート。また、建物は空室を放置することで劣化が進みます。建

物を維持するために、稼働率の向上にも努めています。他にはないグループ力で、次代へつなぐ建物を生み出し、支え続けています。

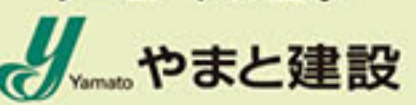


高松建設グループ

賃貸マンション管理
一括借上げ



リフォーム・
リニューアル工事



理想の状態をキープ 「建物ドック」を実施

その建物には専属ドクターはいま
すか。やまと建設は「建物ドック」
を実施し、建物の健康状態を常に把握。
早期で異常を見つけ、ただちに治療
します。適切な時期に必要なメンテ
ナンスを行い、資産価値を保ちます。

診断
異常を早期発見

▼

治療
外部から内部まで

▼

予防
定期的な早期予防

▼

検診
アンチエイジング

水漏れ・オートロック故障・建物点検など
建物の困ったに素早く対応！

建物の改修・リフォーム・メンテナンス

やまと建設
Yamato

東京・名古屋・大阪(24時間受付中)

0120-976-527

まずは
お気軽に！

やまと建設 検索

ご相談ください 家賃保証のお手伝い

日本建商では、昨今マンションを所有されるオーナー様より、次のようなお悩みが寄せられています。

- ① 以前のように次の入居者がなかなか決まらず空室が長期化してきている。
- ② 高齢になり後継者に事業を譲りたいたいが手間をかせぎたくない。
- ③ 自主管理での家賃滞納督促やクレーム対応に限界を感じている、など。

このようなお悩みを解消すべく、オーナー様に安心していただくために、新築時と同様に、すでにお持ちのマンションの一括借上げを行っています。

お任せください。
家賃滞納や空室不安など、すみやかに解決いたします。

日本建商(大阪) 代表取締役社長 高鶴 保夫(たかつる・やすお)



やまと建設 日本建商

高松建設グループならではの 24時間365日 アフターフォローを実現。

アフターフォローも 資産価値のひとつ

住み続けるため、使い続けるためのアフターフォローに終わりはありません。突然の事故や人的被害など、様々なアクシデントにおいて、いつ、いかなるときでも、迅速な対応がマンションの信頼性、ひいては資産価値につながります。



安心感がちがう ふたつの会社の連携力

入居者様とオーナー様の安心を守るため24時間体制でトラブルに備えています。エレベーターや受水槽などのマンションに不可欠な設備のトラブルも、フォローします。オーナー様は修理後の報告を聞くだけで済みます。その他、緊急時以外のお困りごと、マンションなど建物に担当スタッフがいますので、即座に対応させていただきます。

すでにお持ちのマンションも、一括借上げで家賃保証*。

一括借上げとは、日本建商がオーナー様からマンションを一括して借上げ、空室の保証や管理を代行することで、安定したマンション経営をしていただくシステムです。

わずらわしい日常管理 当社にお任せください

入居募集から入居者選考・審査、そして退去時の手続き・原状回復まであらゆる賃貸管理業務をトータルで日本建商が代行します。オーナー様は日常的な管理のわずらわしさや空室不安・家賃滞納などに悩まされることなく、毎月一定額の賃料収入をお受け取りいただくことができます。入居状況などは当社からオーナー様に随時ご報告します。

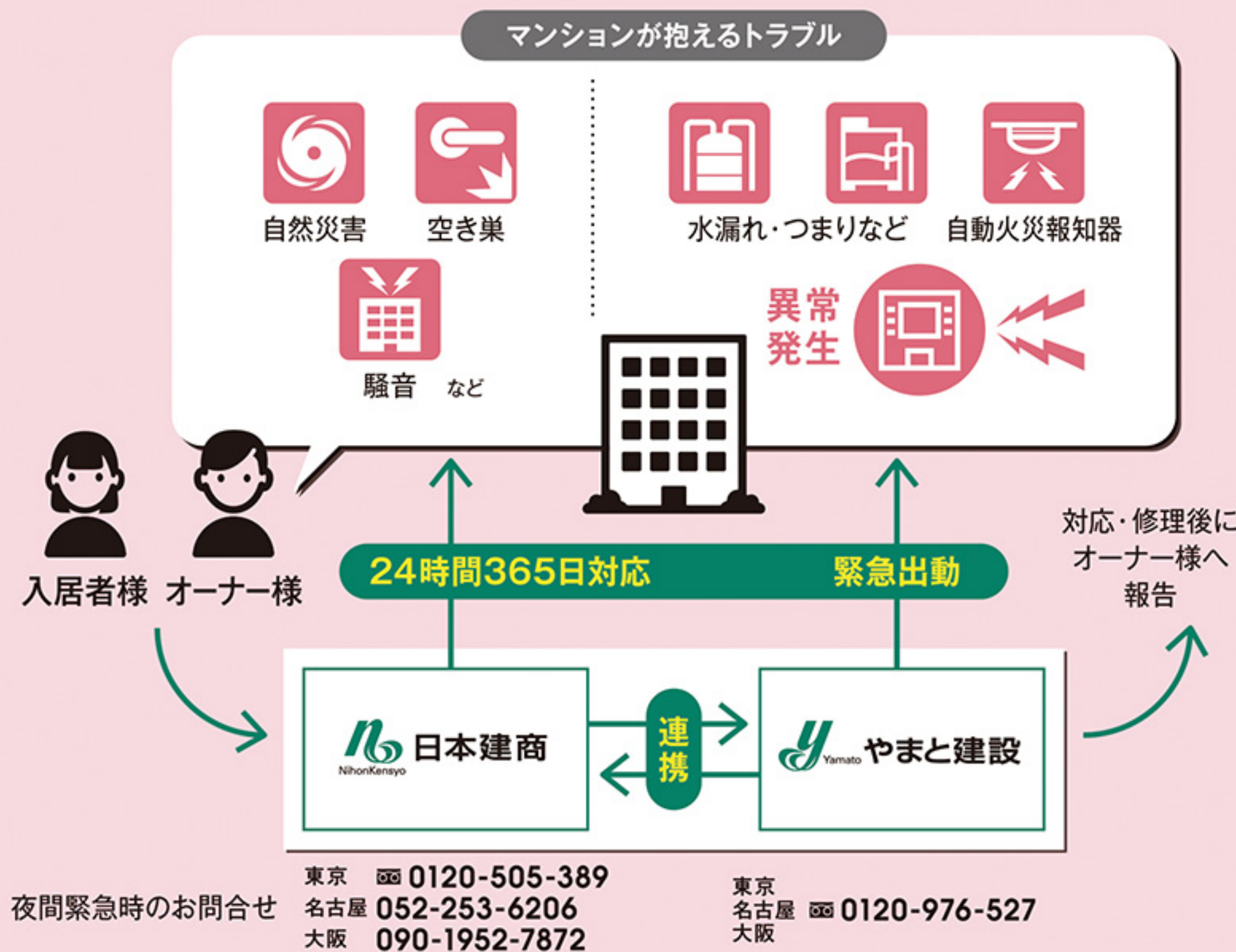
入居者をひきつける 日本建商3つの施策

高い入居稼働率を維持していくためには、入居者様の満足度向上も常に心がけたいところ。日本建商では、入居者をひきつけ満足度を高める必要な施策を実行していきます。

24時間365日アフターフォロー



修繕したら終了ではありません!
設備の異常や不具合だけでなく、入居者間の騒音問題やマナーに関する問題など、オーナー様に代わって、スピーディーに解決!



空室対応・入居者クレーム・設備点検など
オーナー様の困ったに素早く対応!

マンション管理のエキスパート

日本建商
NihonKensho

東京 ☎ 03-3455-7101 9:00-18:00
名古屋 ☎ 052-253-6200 9:00-18:00
大阪 ☎ 0120-18-5105 9:00-18:00

日本建商 検索

1 適正賃料の設定とPR活動の強化

- 家賃相場や物件価値に見合った適正賃料の設定。
- 専門スタッフによる様々なPR活動。

2 入居者ニーズに合った間取り計画

- 和室をリビングに変更するなど 広々としたLDKへのリフォーム。
- 女性に好まれる水回りの高機能化。

3 長期入居者の確保

- 専門スタッフによる巡回、清掃による美観維持。
- 季節ごとのエントランス装飾などソフトの取り組み。

入居稼働率を上げる
3つの施策!!!

*立地・築年数など、物件ごとの諸条件によりご相談させていただきます。