

TSUGITE

つぎへ

あしたの資産価値を高める読本 2017.6 vol.10

「やまと建設株式会社」
「株式会社日本建商」
社名を変更しました。
建てた後こそ、
寄り添うために。



もうすぐ
100周年特別企画
残りつづける情熱
Jazzレコード
100年

「やまと建設株式会社」 「株式会社日本建商」

創業100周年を迎える。
次の100年を見据える。



もつと任せられる、
高松建設グループへ。

は社名を 変更 しました。

グループの 社名変更と目的

私たちは、ただ建物を建てるだけの会社ではありません。オーナー様にとって、いつでも頼れる存在でありたい。そのために、お引き渡し後もグループが二丸となつて、入居管理をはじめ、アフターメンテナンスやリノベーションなど、長期に渡りオーナー様の事業をバックアップする体制を整えてきました。

そして今年、高松建設グループは、創業100周年を迎えるにあたり、さらなる事業の強化に取り組みます。その施策の一つが、当グループ2社の社名変更です。

メンテナンス・リフォーム会社である「やまと建設」および、「マンション管理会社である「日本建商」は、2017年4月1日より、上記の通り社名変更しました。これにより高松建設グループであることの認知度を高めるとともに、グループの連携を強化し、三位一体となつてオーナー様の事業をサポート。サービスの拡充や質の見直し、満足度向上を目指していきます。

建てた後こそ、寄り添うために。

各社の役割と これからの使命

各社の役割をお話しますと、高松建設が担うのは、建物の企画と設計、そして施工です。「高松テクノサービス」では、高松建設施工物件の営繕・メンテナンス、リノベーション工事等の企画・設計・施工に従事。これまでの事業に加え、小規模建物の新築工事や小口修繕を新たな柱としていきます。

一方、「高松エステート」では、不動産全般、ビル・マンション管理に従事。新規事業として新築マンションの販売事業も開始する予定です。

また、両社とも大阪・名古屋・東京で、地域特性を生かした、きめ細やかで親身な対応にも尽力。より一層、建物にまつわる様々なことを安心してお任せいただけるグループ力を発揮し、皆様の事業が成功されることを使命に、ともに歩み続けます。

わずらわしさを
感じさせない
安心のグループ力

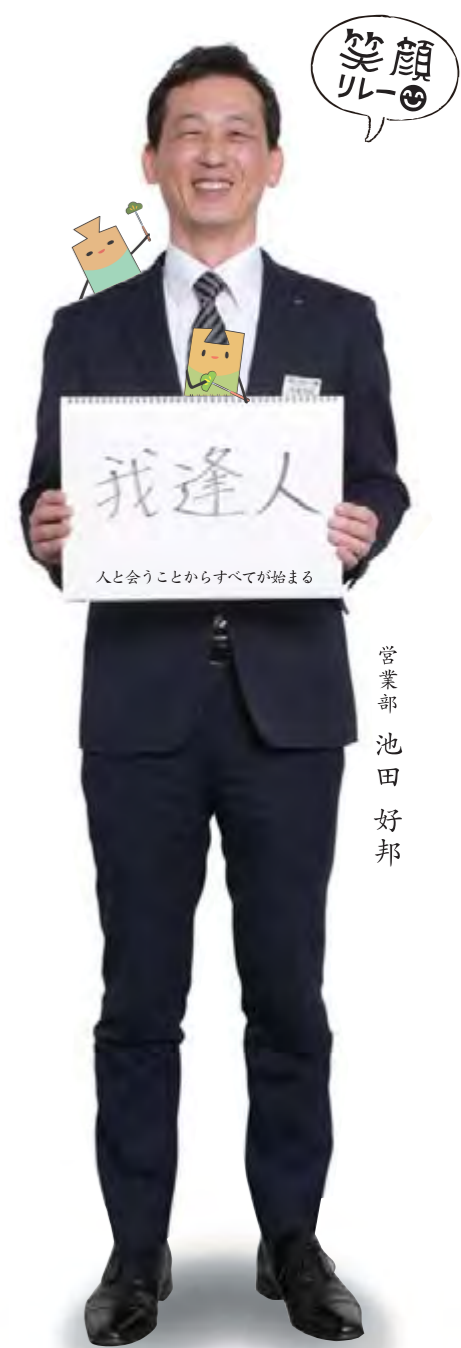
TSUGITE

あしたの資産価値を高める読本

CONTENTS

- 【お知らせ】
- 02 「やまと建設株式会社」
「株式会社日本建商」は社名を変更しました。
建てた後こそ、寄り添うために。
- 【もうすぐ100周年特別企画③】
- 07 残りつつける情熱 Jazzレコード 100年
- 【特集】
- 09 高松建設は「全身耐震」
- 【特集インタビュー】オーナー様に聞きました
- 11 耐震へのこだわりが、
建物の「安全性」を高め、
心の「安心」へとつながっていく。
(大阪市浪速区 十石 幸春 様)
- 【連載】もつとつながる広場
- 13 大阪本店・千葉支店
- 【Q&A】マンション経営Q&A
- 15 法務フポイント 賃料(家賃)の減額請求
- 【連載】健康こらむ
- 16 メカニズムを知って、老眼の進行を遅らせる
- 【連載】法人オーナー様探訪
- 17 海と空を見渡す眺望も、
患者さまの健康の一助でありたい。
千葉みなと病院様の医療環境への想い。
(千葉みなと病院 様)
- ギフトリレー
(千葉みなと病院 様)

「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、古くは木材、現在では鉄筋などといった、2つの部材をつなぐ構造を意味します。それは、賃貸マンションおよび事業用建物を経営するオーナー様が先代より受け継いだ資産や企業の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「アイディアが土地を活かす」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、資産価値のあしたをお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。



営業部 池田好邦

維持する

建物のリフレッシュや
メンテナンス・リフォームのことなら

高松テクノサービス
Techno

「やまと建設」から社名変更

皆様の笑顔が成果であり、
私たちのこだわりです。

困った時こそ
高松テクノサービスと
いわれるために

やまと建設から社名変更を行った高松テクノサービス。私たちは建物のメンテナンス・リフォームを中心とした業務を得意とする会社です。長らくオーナー様が大切に経営されてきたマンションをはじめ、工場や事務所などの建物内外のあらゆることに精通しています。社名に「高松」が付くことにより、高松建設グループ内の営繕・改修工事に携わる担当会社としての認識が分かりやすくなることで、オーナー様の事業へのサポート向上はもちろん、社員の意識向上にもつなげていきたいと決意を新たにしています。

進めていく方針です。とりわけ依頼時の第一報、緊急事態の駆けつけを迅速に行い、安心していただくことが重要だと考え、24時間365日建物・設備のトラブルをサポートする「ピースフル24」に注力。また、低コストで建物や生活に関するさまざまなお困りごとをお手伝いする「マルチワーカー修繕サービス」にも力を入れています。さらに今期より、古くなった住宅設備関係の取り替えといった、室内リフォームの提案を積極的にを行い、これまで以上に入居率アップのご提案や施策の強化を進めています。

やまと建設の頃より受け継がれる基本精神「すぐに、必ず、できるまで」の言葉通りに、社員一人ひとりが真摯な対応を心掛け、技術とサービスをもって、建物の資産価値の維持・向上に努めます。

高松建設グループとしての 高松テクノサービス

高松テクノサービスは、主に高松建設の施工した物件のアフターサービスとして、定期的な点検はもとより、メンテナンスやリフォーム、そして大規模修繕工事まで手がけています。建物の構造や設備など、グループだからこそあらかじめ詳細な情報共有ができており、迅速な対応が可能です。

少子高齢化に伴い、既存建物の改修工事の増加が見込まれる昨今。当社に対するニーズも高まることから予想されます。創業以来、培ってきた80000件を超えるリフォーム・リノベーション・外壁改修などの実績と経験を活かして、オーナー様の物件の価値を長く保ち、マンション経営が良好な状態で継続できるよう、時代にあつた修繕・改修に最善を尽くしていきます。

さらに、今後は小規模の新築工事やリノベーションから派生する小口修繕のほか、新製品や実例紹介などの発信、オーナー様同士の交流会の実施も積極的に取り組んでいきます。メンテナンス・リフォームに終わらない幅広いサービスを展開することで、グループ全体で、オーナー様により高い付加価値をご提供できる企業を目指していきます。

「お客様のために！」を合言葉に
私たちは邁進します。

高松テクノサービス 東京
代表取締役社長 松井公平

私たち

高松テクノサービスに
お任せください。

高松建設グループに関わっていただく
皆様の笑顔にこだわっています。

高松テクノサービス 大阪
代表取締役社長 栗原謙一

マルチワーカー修繕サービス

オーナー様のどんなお悩みにも専門スタッフが訪問。建物の清掃や簡単な修繕など些細なことでもお引き受けしています。

- 作業例
- 植栽・植木の剪定
 - ウォッシュレット取り付け
 - サッシの戸車交換
 - キッチン排水管の清掃
 - 雨樋クリーニング
 - シャワーヘッド・ホースの交換
 - クローゼット扉調整
 - エアコン分解洗浄
 - 水栓・パッキンの取り替え
 - etc...

太陽光発電システムの導入



建物づくりのノウハウを持っている当社だからこそ、建物の状態を見極めながら正しく設置できるので安心。売電の申請に関しても一括でサポートします。長寿命の太陽光発電は15年の保証(当社規定による保証)もあります。

メンテナンス・リフォーム

営繕

専門スタッフが、突然の水漏れやトイレのトラブル、オートロックの故障やガラスの破損などの諸修理・保守管理・総合点検に対応します。

外壁
改修

建物の美観を取り戻すだけでなく、建物の基礎的な安全性や耐久性も向上させ、デザイン性と機能が両立した価値ある改修を実現します。

再生
建築

建築士が建物の状態を適切に診断し、建物の内装・外観、設備に至るまで、改修工事のプロとして、新築同様にリノベーションします。

ピースフル24 (24時間・365日サポート体制)



ポンプや受水槽、エレベーターなどの設備機器にトラブルが発生しても「遠隔監視システム」により自動通報が当社へ届き、適切にトラブルを解決。オーナー様には処置後、報告をいたします。

お問い合わせ

高松テクノサービス Techno 東京・名古屋・大阪 ☎ 0120-976-527 受付時間/24時間365日対応

管理する

総合管理会社として、
マンション経営をサポートする

高松エステート
Estate

「日本建商」から社名変更

オーナー様の満足が、
入居者様の満足であるために。

高松エステートは
あらゆる角度から
マンション経営を
お手伝い

私たち高松エステートは、
マンション経営を全面的に
サポートする総合管理会社
として、オーナー様に安心を、
入居者様に快適を感じていた
だけよう尽力しています。

この度、日本建商からの社名
変更に伴い、社名に「高松」が
入ったことで、皆様には高松
建設のグループ会社である
ことをあらためて認知して
いただくことを目的としなが
ら、社員については高松建設
グループとしてより一体感が
生まれていくと考えています。

これまで以上にオーナー様
の所有マンションの資産価値、
収益性を最大限に引き出し、
長期的な安定経営のサポート
に努めていきます。マンション
管理や一括借上のご提案に

加え、最新ニーズに合ったリ
フォームなどをご提案する工
事事業や、大切な資産を守る
ために最適な保障プランをご
紹介する保険代理店事業な
どを展開。弁護士や税理士と
いった専門家との連携も深め、
あらゆる角度からマンション
経営に寄り添っていきます。

また、オーナー様と入居者様
の安心を守るために、**24時間
365日サポート**できる体制
を整えています。鍵の紛失や
ガスレンジが点火しないなど、
日常生活で起こりうる様々
なお困りごとやトラブルに対
応し、快適な暮らしをサポート
しています。

オーナー様はもとより入居
者様のご要望は、まさに千差
万別です。お一人おひとりの
オーナー様と密なコミュニケー
ションを図ることを心がけ、
できる限りオーナー様にお会い
して、信頼関係をより強固な
ものにしていきます。

高松建設グループとしての 高松エステート

高松エステートは、主に高松建設
が施工した物件を管理しています。
今後は、建築の受注段階から当社
もグループ会社として伴走し、より
連携を強化していきます。

また、管理運営面の強化だけで
なく、水回りの不具合などの小口
修繕事業や、新築マンション販売
事業への参画などにより、建物・住
まいのプロとして、グループ内での
存在感を高めながら、お客様の満足
度向上を目指します。

さらに、一層広い視点でオーナー
様をお手伝いしていただけるよう、グ
ループ会社合同のセミナーやイベ
ントなどを開催し、様々な情報・
サービスの提供を図っていきます。
入居者様のニーズが多様になって
きている時代。オーナー様の満足度
はもちろん、入居者様の満足度も
向上させることで、高い稼働率の
達成に努めていきます。

当社は高松建設で建てていただ
いたオーナー様から決して身を引く
ことはありません。オーナー様と建
物がある限り永続的に向き合い、
あらゆるご要望に応え続ける。これ
こそ他の管理会社との決定的な
違いであり、当社の存在意義だと
自負しています。

私たち
高松エステートに
お任せください。

より信頼頂けるパートナーを目指し
お客様に安心と満足をお届けいたします。

高松エステート東京
代表取締役社長 高橋 宏定

オーナー様満足、
入居者様満足の原点回帰へ。

高松エステート大阪
代表取締役社長 小松 晋治

マンション管理事業

入居者
募集

数千にのぼる募集ネットワークと
インターネットによる空室情報の
発信。賃貸部門専用スタッフに
よるPR活動を実施します。

24時間
緊急
対応

設備の異常や不具合、鍵の紛失や
ガラスの破損、生活上のトラブルな
どを24時間体制でサポートします。

滞納
補償

入居者様から家賃を引き落とせ
なかった場合でも、カード会社が
一定期間、立替払いを行います。

建物
管理
業務

退居時のリフォームや日常清掃・定
期清掃業務、各種設備点検業務など、
各種専門のスタッフが資産価値
の維持・向上に取り組んでいます。

工事業業



入居者ニーズにあった間取り・設備プランをご提案。また、
経年劣化やライフスタイルの多様化により、収益力が低下
した部屋を新しく再生するリノベーションもご提案します。

一括借上げシステム



オーナー様のマンションを1棟すべてを借り上げることで、
すべての管理業務を代行し、空室にも一定賃料をお支払い
するので、収益の安定も図れます。

その他、多岐にわたる事業を展開



保険代理店事業



土地活用事業



高齢者介護事業(大阪)

お問い合わせ

高松エステート
Estate

受付時間/9:00~18:00まで
夜間緊急時のご相談はこちら

東京/03-3455-7101
東京/0800-500-3029

名古屋/0120-18-5105
名古屋/052-253-6206

大阪/0120-18-5105
大阪/090-1952-7872

この歴史的なレコーディングのおかげで、生演奏でしか楽しめなかったジャズは、レコードという形を得て世界中へと爆発的に広まっていくことになる。

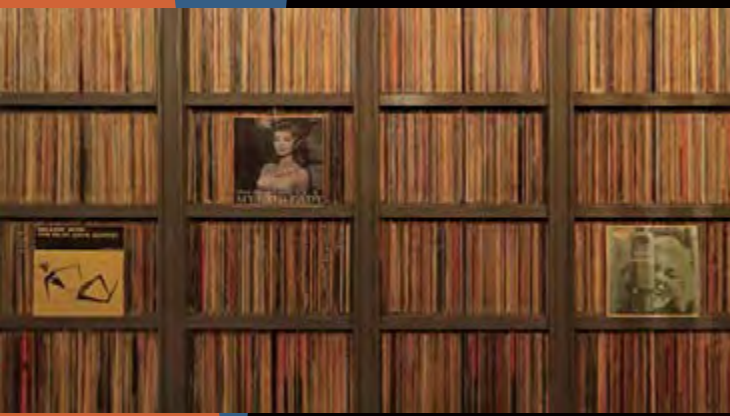
その恩恵は、もちろん日本にもやって来る。大正時代にはすでに東京や大阪でダンスミュージックとして流行していたジャズは、戦後になって空前のブームを迎え、過去の名演をいつでも聴けるレコードも当然人気を博すようになる。とは言え、まだまだ今日のように豊かな時代ではなく、誰もがレコードを買う余裕があるわけではなかった。そんな背景からか日本独自の進化を遂げたのが、冒頭に出てきたジャズ喫茶だ。若者、それも大学生を中心に熱狂的なファンが生まれ、毎日のように通う人もめずらしくなかった。今ではめっきりその数は減ってしまったが、東京で言えば『DUG』や『いーぐる』など有名で、店の片隅で難しい顔をして聴いていた過去を思い出す人も多いだろう。学生の街・京都にも名店が多く、中でも『AMATOYA』は、国内外のジャズファンやアーティストが目指してくる店として名高い。

ジャズ喫茶の何よりの特長は、レコードを聴きに行くところにある。生演奏が持つ臨場感や素晴らしさは誰もが理解しているはずなのに、わざわざレコードを聴きに行くのはなぜか。いい音響で聴けるから、一人の世界に没れるから、ジャズと正面から向き合えるから……理由を挙げだすと



残りつづける情熱 Jazzレコード 100年

取材・撮影協力:jazz spot YAMATOYA



100年前に初めて録音されたジャズ。レコードという形を得たジャズは、その情熱や輝きを未来へと繋いでいく。

薄暗い地下への階段を下りる。あるいは、雑居ビルの2階へ上がる。路地の奥深くへ入ることもあれば、目抜き通り沿いのこともある。いずれにしても、共通しているのは少し重い扉を開けて中へ入るといこと。ひとたび扉の向こうへ足を踏み入れると、ジャズとコーヒーの香りに満ちた空間があなたを包み込む。そう、ここは昭和に



キリがないが、「面白い理由のひとつが「飲み食いできる図書館のようなものだから」というもの。そう教えてくれたのは、前述の『YAMATOYA』のマスター。なるほど、本とレコードは共通点が多い。名作を何度も読み返すのは、名盤を何度も聴き込むのと同じだし、世界中の名著が集まる図書館は、世界中の名盤が集まるジャズ喫茶と同じだ。飲み食いもできなければ、話もできない図書館にくらべ、ジャズ喫茶は「コーヒーやお酒を飲みながら仲間とジャズ談義に耽ることができるのだから、ジャズファンからすれば行かない理由を見つめる方が難しい。」

ジャズ喫茶に行くのもいいが、やはり自宅でレコードをかける方が楽しいという人もいるだろう。レコードを紙のジャケットから取り出し、プレーヤーにセットする。レコードにそっと針を落とし、曲が始まる前のプツプツというノイズ音を楽しむ。この一連の手間と時間こそアナログならではの楽しみであり、利便性や効率を追求するデジタルからは抜け落ちていってしまう味わいだ。ダウンロードするデジタル楽曲に人の温もりは感じられないが、レコードやジャケットに触れていると、録音当時のアーティストの想いや、ジャケットを制作した人間のこだわりまで思いを馳せることができる。そういった目には見えない存在を内包しているからこそ、人はアナログな物に愛着を持ち、大切に残していく

花開いた日本独自のレコード文化の象徴、ジャズ喫茶だ。そもそもジャズを聴いたことがない、という人はほとんどいないはず。それほどジャズは世界中に広く浸透している。ジャズが誕生したのは、20世紀初頭のアメリカ・ニューオリンズだと言われているが、一体どのようにしてここまで広まったのか。そこには、あるひと組のジャズバンドが深く関わっている。

ジャズは自分の個性や思想、生き方などを音に込める情熱的な音楽だ。その開放感や気持ち良さは、当時のアメリカでも大いに受け、着実に広がっていった。そんな中、1917年の冬のニューヨークで、ジャズは一大転機を迎えることになる。ニューオリンズ出身の5人組バンド『オリジナル・ディキシーランド・ジャズバンド』が、世界初となるジャズのレコーディングを行ったのだ。彼らが演奏・録音したのはたったの2曲。しかし、



のかもしれない。

天折した天才ジャズミュージシャン、エリック・ドルフィーは、アルバム『ラスト・デイト』の最後を「音楽は終わってしまったと空気に消え、二度と取り戻すことはできない」という言葉で締めくくると、ライブは一期一会のものだからこそ価値があり、その瞬間を共有するからこそ感動する。これは紛れもない事実だ。しかし、偉いものを消えるに任せておくことだけが、必ずしも美德ではないはずだ。ドルフィーの演奏をレコードの中に残すことで、彼の情熱はいつまでも色褪せることなく生き続け、未来へと受け継がれていく。残していくことにもまた大きな価値があり、後世へと共有していくことで、より多くの感動を生むことができるのだ。時代を超えていくレコードは、ジャズの素晴らしさと共に、そんなことも私たちに教えてくれている。



高松建設は『全身耐震』

阪神・淡路大震災が発生した当時、震度6〜7の激震地区内に当社の建築物が108棟ありました。倒壊・半壊は1棟もなく、階段にひびが入る被害が1件あったのみ。以降も弛むことなく、検証を重ね、私たちは耐震の向上に努めてきました。そしてこのほど、「高松建設の耐震性能」を広く伝える、当社の新CMがスタート。あらためて私たちの耐震についてお話しします。



意図

基準を超える耐震を分かりやすく発信

耐震。昨今、その重要度はますます注目を集めるようになってきました。ただ、どの耐震技術なら安心できるレベルまで達しているのか。一般の方の目には、なかなか区別がつかず、見極めが難しいかもしれません。しかも、わずか15秒のTVCM。パッと見てわかる安心感を伝えようと考えました。そこで注目したのが、「建築基準の1.15倍の鉄筋」

です。国の基準よりも大幅に増えた、高松建設基準の鉄筋量で、ドドドッと土台が組み上がる。それがまた大量に集まって建物が出来上がる。この重厚な力強さを、「地震に自信を」持てる確証にしよう。と、このCMで最も力を入れて制作した、鉄筋のCG。見え方の迫力だけでなく、実際の工法に近づけるようにこだわったため、完成まで1カ月強の制作期間を費やす力作となりました。

秘話

緊迫感のある始まりで目を止めてもらう工夫を

力を入れてつくる鉄筋CGですから、やはり出来るだけ多くの人に目を止めてもらいたく、前半部分のドラマを考えました。見ている人をCMのストーリーに一気に引き込むため、緊迫感のあるシーンからのスタートです。「救命救命」海外ドラマのようなリアリティを目指して制作しました。実は、撮影を行ったのはよく晴れた昼間だったのですが、完全に

外光を遮断し、まるで真夜中に救命患者が運び込まれたような緊急度の高い演出を行っていました。その切迫した雰囲気から、レントゲン写真を挟んで、力強い鉄筋CGによる安心感へ、さらに30秒CMでは、医師同士のちよつとしたやりとりのオチまでつくという、めまぐるしい展開で印象に残る工夫をしました。ちなみに最後のやりとりは、撮影の現場で考えたもの。突然のオーダーにも、役者の方は気持ちよく演技してくれました。



TVCM
オンエア中!

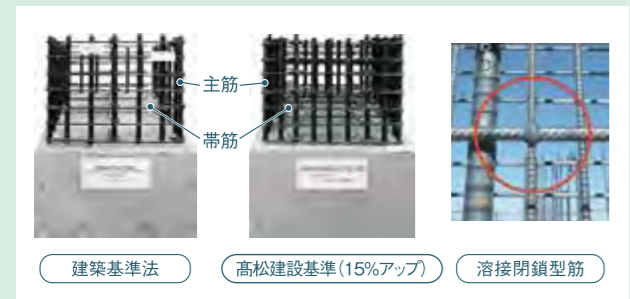


人と資産を守るために

建築基準法で定める地震力※1を15%※2も上回る独自基準

「想定外」こそ「想定内」として考える。より安全・安心な建物を建築すべく社内検証を進めた結果、水平方向の揺れだけで定められた建築基準法に上下方向の揺れを考慮すると15%程度余力が必要との結果がでました。これにより当社は15%アップを標準に設計施工を実施。また、建築基準法を大きく上回る検査回数により、厳しく品質管理を行っています。

■建築基準法と高松建設基準の違い (10階建程度を想定して構造計算した1階部分の柱の形状)



例えば、柱の中の鉄筋構造。当社では、主筋の間隔を狭くして密度を高め、帯筋の量を増やすことで、より強固な柱をつくっています。さらに、主筋を巻く帯筋の継ぎ目を工場溶接することで、コンクリートを強く拘束し、耐震性を大きく向上させています。



安心をお届けするために

強い建物をつくる徹底した試験

■より確かな安全基準を研究

つくばにある技術研究所では、鉄筋コンクリートに関する様々な実験に取り組んでいます。

■構造の耐久性をさらに追求

阪神・淡路大震災を超える地震波で検証して得たデータより、構造設計を行っています。



※1 地震力:地震により建築物などの構造物に加わる水平方向の力。
※2 鉄筋コンクリートラーメン構造に限る。鉄骨造、鉄筋コンクリート壁式構造は除きます。

ぜひご覧ください!
当社ホームページでも配信中



CM 絵コンテ



ポスターや駅構内の広告媒体へも展開

