Reform News

2018年度版

特集

脇坂工務店流

空家・古家 活用術

資産価値を見極める
ノウハウと価値を上げる工夫

〝話のわかる工務店〟がご提案

我が家を見直す

快適住まいを手に入れる
リフォームのヒント

話のわかる工務店
脇坂工務店

空家・古家は
何も手を加えないと
費用はかさむばかり

ここ最近、にわかにクローズアップされているのが、日本全国で増加する空家の対策。2033年には空家率は30%を超えるとの調査発表(野村総合研究所)もあり、決して他人事ではない状況と言えます。

とはいえ、思い出の詰まった懐かしき実家をすぐには手放したくない、または相続関係を整理するまで手放せない事情があるなど、簡単には対処できないケースも多いはず。ただ、住宅は手を加えなければ劣化が進行するばかりでなく、景観の悪化や防災機能の低下、さらに税金や維持管理費用ばかりが積みあがり、経済的負担は増していく一方となります。

空家古家(=経済的負担のある資産)を活用するには?

査定

1級・2級建築士、
宅地建物取引士、税理士、
増改築相談員などの有識者が、
それぞれの立場から
物件の価値を査定します。

また、ご要望に応じて
インスペクション
(住宅診断・住宅検査)も
承ります。

住む

建物の耐用年数、設備・仕様の現況を調査。住み続けるためには、どの程度の修繕が必要かをご提案します。

貸す

物件を手放したくない、または手放すことができない場合、貸すことにより収益物件化することも可能です。
賃貸用としての立地、建物価値を調査。見込める賃料収入に対して、どの程度の修繕、改修を進めるべきか、事業化を見据えたご提案をいたします。

売る

今後、居住する機会がなく、また所有し続ける特段の理由がなければ、売却をご提案いたします。賃貸とのメリット比較もご提案可能です。

話のわかる 脇坂工務店流

空家・古家 活用術

資産価値を見極めるノウハウと価値を上げる工夫

当社では、新築住宅の建築だけではなく、年間500件以上のリフォーム工事や不動産取引も手掛ける中で、こうしたご相談も承っており、使われていない物件の有効活用や売却のアドバイスもご提供しています。

築年数や広さなど売買対象として見た不動産の市場価値ばかりではなく、建物の現状調査に基づいた適切な修繕による価値向上や賃貸物件としての収益化プラン、資金計画まで含めたプランニングをご提示できるので強みです。

住宅建築会社だからこそわかる、適切な住宅の資産価値、活用方法をぜひお尋ねください。

ご相談の流れ

お問い合わせ ▶ ご要望のヒアリング ▶ 現地調査 ▶ 分析・診断(不動産+建物) ▶ 査定結果ご報告

仲介で **高く売る**

買取で **早く売る**

価値を見直して **再生する**

Exterior

窯業系外壁材

マイクロガード

NICHIHA

付着した汚れを雨水で繰り返し落とせるセルフクリーニング機能。親水性の効果で空気中の水分子を取り込んで外壁表面に薄い水分子膜を作り、汚れを浮かせて雨で洗い落とします。

モエンエクセラード16 Vシリーズ

◆16mm厚/製品保証15年
耐火等級3

960,000円(税込)
※外壁面積40坪(約132㎡)の場合

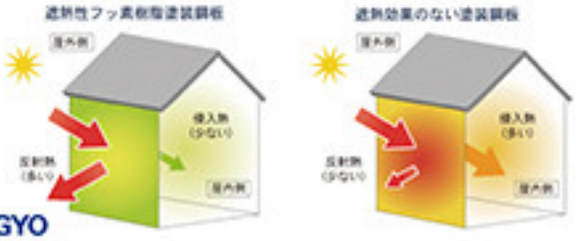
ファンゴV	グレインウッドV
○アティレMGウィート	○スペリオMGブラック
キアンカV	ディスタシェイドV
○アイリオMGブラウン	○ストレムMGホワイト

金属系外壁材

遮熱性フッ素

太陽光に含まれる紫外線による塗膜の劣化防止、室内温度上昇の抑制など、耐候性・遮熱性に優れた塗装です。塗膜変褪色10年保証にも対応します。特に、アルミや亜鉛、シリコンからなる合金めっきのガルバリウム鋼板はメジャーで、耐食性や耐熱性、加工性に優れた効果を発揮します。

サビに強い!
10年保証



IG KOGYO

NFT-コーディアルウッド

◆15mm厚/塗膜変褪色10年保証

1,100,000円(税込)
※外壁面積40坪(約132㎡)の場合

FTメープルオレンジ　FTオリーブブラウン

NFーテセルブリック

◆15mm厚/赤サビ・穴あき10年保証

850,000円(税込)
※外壁面積40坪(約132㎡)の場合

Fミルク　Fサンドブラウン

シリコン塗装	ウレタン塗装	アクリル塗装
360,000円(税込)～	320,000円(税込)～	280,000円(税込)～
※40坪の場合	※40坪の場合	※40坪の場合

屋根塗装	外壁サイディング部分取替
50,000円(税込)～	29,800円(税込)～

屋根板金張替工事

横ブキにすると、一気にドカッと落雪せず、バタバタと少量で落雪するため、安全性が高まります。

長尺板金工事

350,000円(税込)～ ※屋根面積20坪の場合

横ブキ板金工事

450,000円(税込)～ ※屋根面積20坪の場合

ルーフヒーター工事

つららの発生を抑え、スガモリの被害を防ぎます。低温発熱のため、安全で効率よく氷雪を溶かします。

1mあたり
約10,000円
(税込)～

※施工規模により価格は変動しますので、まずはお問い合わせください。

三協立山アルミ

耐風・耐雪性能に優れたカーポート。すっきりとしたデザインも魅力です。

雪対策のご相談に応じます

ツインZプラス(1台用)

◆耐積雪量:150cm
298,000円(税込)

◆耐積雪量:200cm
398,000円(税込)

融雪槽工事など、まずはご相談ください!

※画像は2台用です

信頼と実績の 鈴商ガレージ

奥行は60cm単位で延長可能

丹頂エイト54R型(1台用)

318,000円(税込)

●シャッター高/H1,900mm●本体ルーフ厚/0.8mm●防犯性に優れたディンプルキー(2枚)を標準装備

電動リモコンシャッター

定価150,000円(税込)を
98,000円(税込)
※ガレージと同時購入の方限定

Door

三協立山アルミ
風除室「暖たす」

玄関ドアをたった1日でリフォーム。夕方帰宅したときには新しいドアがお出迎えします。

既設の枠を残して新しい枠を取り付ける「SRカバー工法」なので
壁や床を壊すような大がかりな工事は一切不要。
日常生活に影響することなく、わずか1日で取り替え作業が完了します。

※施工方法によっては工期を要する場合もあります。

玄関フード取り付け工事

北海道の暮らしには無くてはならない玄関フード。
お好みに応じて様々な規格のアイテムが揃っています。

3連片引戸型	I型 W1,800mm×H2,700mm
158,000円(税込)	78,000円(税込)
L型 W1,800mm×H2,700mm ×D900mm	コ型 W1,800mm×H2,700mm ×D900mm
128,000円(税込)	168,000円(税込)

リフォーム玄関ドア

Laforce R

袖FIX片開きドア	親子ドア
◆ランマ、ポスト付	◆ランマ付
258,000円(税込)	328,000円(税込)

Window

三協立山アルミ
快適・スマート内窓
プラメイク

今ある窓につけるだけ

窓1カ所あたり
約1時間のスピード施工

古くなったサッシを
スピーディにリフレッシュ。
既存のサッシ枠の上から
新しいサッシを取り付ける
SRカバー工法だから、
工期が短い!

リフォームサッシ SRカバー工法

事前に現場をリサーチし、採寸してから加工、
組み立てるので大がかりな工事は不要。
アッという間に完了します。

断熱サッシ取替工事【工事費・材料費込】

窓ごとそっくり交換します(内外装工事は不要です)

◆開口1,700mm×高さ1,200mm	◆開口1,700mm×高さ1,800mm
115,000円(税込)	268,000円(税込)

内窓取替工事 ◎ベランダ用【工事費込】

開口1,700mm×高さ1,800mm

◆3mmガラス	◆ペアガラス
47,000円(税込)	73,000円(税込)

内窓取替工事 ◎和室・洋室用【工事費込】

開口1,700mm×高さ1,200mm

◆3mmガラス	◆ペアガラス
26,000円(税込)	45,000円(税込)

宅配BOX

外出中でも在宅中でも。住む人の代わりに荷物を受け取ります。

◎時間指定無しで受け取れる
◎配達時間を気にせずお出かけできる
◎再配達依頼の手間がいらない
◎電気配線不要で簡単取付可能

Panasonic
Homes & Living

宅配ボックス ハーフタイプ
COMBO(コンボ)
59,800円(税込)
※基本取付費込

Bath

LIXIL INAX

システム
バスルーム
アライズ
Ztype 0.75坪

うずのチカラで
髪やゴミをまとめる
「くるりんポイ排水口」を
標準装備

特別価格
(税込/工事費込)
580,000円

キレイをとことん追求した “もっと便利なキレイ”

カウンターはまるごと壁から外せるので裏もピカピカに。
洗いにくい壁や床もラクな姿勢で洗えます。

まる洗い カウンター

オプション **25,000円**(税込)

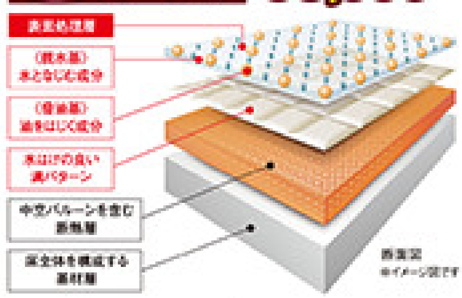
ダブル保温構造でお湯が冷めにくい浴槽

冷たさを感じにくく、汚れも落としやすい浴室用フロア

キレイサーモフロア

サーモバスS

オプション サーモバス+サーモフロア **35,000円**(税込)



Toilet

LIXIL INAX

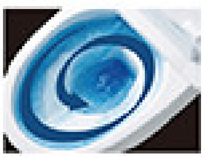
※写真はイメージです

フチレス形状

奥も手前も便器のフチを丸ごとなくし、サッとひと拭き、お掃除ラクラクです。

パワーストリーム洗浄

勢いのよい水流で、フチがなくてもグルッと強力に洗い流します。



アメージュZA(HKD)シャワートイレ一体型
※天井、壁、クロス、床CF張替工事費込

155,000円(税込)

大規模工事不要のリフォーム用トイレ

Takara standard

リモコン付きウォシュレットを標準装備。
排水アジャスターの活用で
大規模な配管工事は不要に。

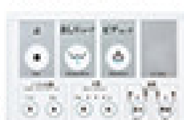
排水アジャスター

便座タイプ

温水洗浄便座

エアイン洗浄
オート脱臭
2段ノズル

温水洗浄便座用リモコン



大きなボタン使いやすく、見やすいリモコン

※取替工事費含む

温水洗浄便座タイプ
ティモニSシリーズ

94,800円(税込)

お手入れらくらく しかも省エネ

温水洗浄便座

Panasonic

- ◆自動ノズル洗浄機能
- ◆様々なメーカーの便器に取付可能
- ◆継ぎ目なしのステンレスノズル
- ◆年間電気代は約4,210円

※写真はイメージです

ビューティ・トワレ
CH931SPF
(カラー:パステルアイボリー)

15,800円(税込)

Utility

LIXIL INAX

※写真はイメージです

隙間ゼロのスキマなし排水口搭載。お手入れと使いやすさが自慢の洗面器

一時置きに便利なスペースを確保

- ●排水口まで一体で汚れが溜まりにくい
- ●右奥の排水口で作業スペースがたっぷり
- ●一時置きに便利なうれしいスペース
- ●色々しまえる7個のポケット搭載
- ●長寿命&省電力のLED照明

洗面化粧台PV(HKD)

◆一面鏡75cm **39,800円**(税込)
◆三面鏡75cm **45,800円**(税込)

Boiler

年間約103Lの灯油を節約。

NORITZ

高い熱効率で消費する灯油の量を減らす エコフィール

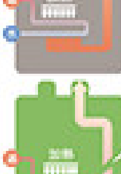
年間で約10,500円のおトクです!

従来タイプ	年間ランニングコスト約83,700円
エコフィール	年間ランニングコスト約73,200円

屋内壁掛形	屋内壁掛形
OTQ-CG4703WFF-RC	OQB-G3702WFF
46.5kW 40,000kcal/h	37.2kW 32,000kcal/h
□定価(税抜):323,000円	□定価(税抜):190,000円
198,000円(税込)	**105,000円**(税込)

排熱を再利用し 高効率95%を実現

従来タイプ
排気温度 約200℃



エコフィール
排気温度 約60℃

給湯熱効率

当社従来品 83% 石油給湯機 ▶ 高効率タイプ 95% JIS基準による
エコフィール

Kitchen

使いやすい引き出しタイプのプラン
自由に組み替えできるオプションもご用意しています

LIXIL INAX

どんなインテリアにもマッチするシンプルさと上質さ

Shiera

<シエラ>
I型2550
カスタムベースプラン

◆基グループ1・2
◆スムースカラーシリーズ3色
◆ベーシックウッドシリーズ2色

塩坂工務店 オリジナルプラン特別価格
228,000円(税込)

うず水流で洗浄しながら排水

くるりん排水口＋オールインワン浄水栓
25,000円(税込)

スライドストッカー
アシストポケット&シェルフ付
14,000円(税込)

使いやすさと収納力が自慢

お手入れのしやすさもエコも、しっかり配慮したレンジフード

SERエコタイプ
35,000円(税込)

古い「流し台」から、パッと「システムキッチン」に!

LIXIL
Link to Good Living

取り替えキッチン
パッとりくん
1day Reform

シンクとコンロの位置を流し台と合わせてあるので、水栓やレンジフードをそのまま活かせば工事が不要に。フロアユニットだけを交換できるから、工期も費用もグッと抑えられます。

GKシリーズ
I形間口180cm
148,000円(税込)
※フロアユニット本体価格、基本取付費込

キッチンおすすめアイテム

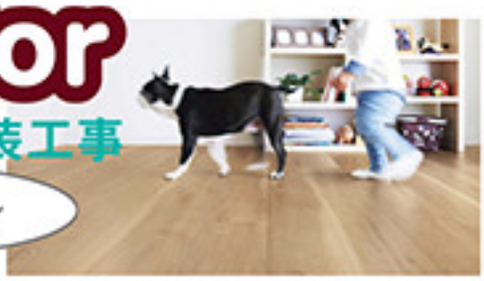
マグネットが付く不燃建材
マグピタボード

マグネットアイテムを自由自在にレイアウト。
耐久性にも優れた「マグネットが付く壁」です。
マグネットの力でしっかり吸着。
バラバラになりがちな小物類をキチンと壁面に収納でき、
作業スペースを広々と使えます。

Interior

ペット用内装工事

パートナーワン



地球にも人にも優しいフローリング。すべりにくく愛犬の歩行も快適に。
キズもつきにくくお手入れカンタンな「Nグリップフィルム」を採用。

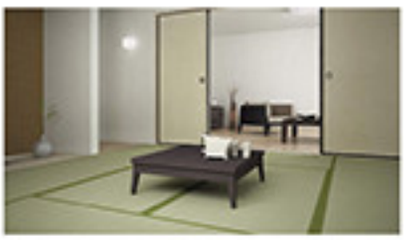
◆6帖間一式
キズ防止、滑りにくいノンワックスタイプ
ペット用フロア工事 **80,000円**(税込)

ペットのニオイを防いでくれるペット対応素材
汚れ防止、表面強化、ニオイ対策に
ペット用クロス工事 **54,000円**(税込)

フローリング工事

戸建て用
◆6帖間一式(工事費・材料費込)
60,000円(税込)

マンション用遮音フロア
◆6帖間一式(工事費・材料費込)
90,000円(税込)



クロス・たたみ張替工事

6帖間・天井・壁クロス張替工事

一般クロス	38,000円(税込)	ふすま張替	2,500円/枚(税込)

たたみ工事

裏返し	3,000円/枚(税込)	表替え い草	5,500円/枚(税込)
表替え 和紙	7,500円/枚(税込)	新畳	10,500円/枚(税込)

札幌市東区&
小樽市銭函で
話のわかる
住まいの
相談窓口
開催中

無料

誰に相談すれば良いかわからない

不動産を相続するけど、何をどうすればいいの?

空家となった実家をどうしよう

古い建物で耐震性が心配

雨漏りしていたが、今は症状がないのでもう大丈夫?

他社の見積額が妥当かどうかの意見がほしい

除雪や庭の手入れが体力的に難しくなってきた

隣からの落雪で壁が傷んだが、どう対処すべき?

こんなこと聞いてもいいの?

といった内容でもお気兼ねなくお尋ねください。

当社からの
営業活動は行いません。
過去事例のご紹介、
技術・ノウハウの
ご提供の相談会です。

※完全無料、匿名でのご相談にも応じます
※図面や現場写真などをご持参いただくと、より具体的なアドバイスが可能となります
※事前にご連絡いただけますと、待ち時間なくご案内できます

私たち、現場のプロがご相談に応じます。

毎週 土曜・日曜 午前10時～午後5時 開催

担当者〈佐藤〉直通／☎080-4043-5044

※ご予約は不要ですが、不在の場合もございますため、事前にご連絡をいただいたほうがお待たせすることなくご案内できます。

札幌オフィス

札幌市東区北21条東1丁目4-27
クロッカス1階

銭函オフィス

小樽市銭函2丁目2-8
(JR銭函駅横・スノードロップスコーヒー併設)

話のわかる工務店
脇坂工務店
一般建築・店舗改装・企画設計・施工・建設業許可(般)石第14533号 (社)全日本不動産協会 会員
本　　店 〒065-0011 札幌市東区北11条東4丁目2-30
札幌オフィス 〒065-0021 札幌市東区北21条東1丁目4-27 クロッカス1階 TEL.011-785-2088 FAX.011-711-5251
銭函オフィス 〒047-0261 小樽市銭函2丁目2-8 TEL.0134-61-2488 FAX.0134-61-2489
www.wakisaka-eo.com
新築・リフォーム・不動産情報など、お気軽にご相談ください
0120-711-525