

料金後納

ゆうメール

一幸建設は昭和53年の設立以来、三河エリアで地元密着での建築と不動産に携わる会社です。本来ならば直接ご挨拶申し上げるべきところ不躰ではございますが、私どもの会社を知っていただきたいとの思いから、一度でも名刺交換などでご縁を賜りました方に、ニュースレターを送付しております。仕事でかかわった皆様にお力添えいただきながら、社員の幸せと日々の成長を糧に、地域の皆様に必要とされる地元でのお役立ち企業を目指しております。東三河での建築と不動産に関することでしたら、小さなことでもお気軽にご相談ください。

代表取締役 山本敬輔 営業スタッフ一同

【ZEB 化リフォームによる既存建築物の有効活用事業】
一幸建設事業再構築への道③

『築32年事業用建築物のZEB化計画』



ZEB 改修モデルショールームとなる弊社の本社ビル（築32年）



既存建物状況調査

本社オフィスのZEB化実証モデルショールームのリニューアル工事に向け「既存建物状況調査」に着手しました。建設当時の図面が残されてはいますが、実際の施工状況（部材・収まり）を確認する必要があります。また32年間風雨に晒され、台風や地震の影響で躯体に損傷が生じていないか、また給排水・電気・昇降設備、内外装の経年劣化の状況などを調査する必要があります。

本建物は重量鉄骨造（構造材の厚みが6mm以上）となります。法定耐用年数38年です。これは税法上の定義で、法定耐用年数＝建物の寿命ではありません。実際の耐用年数は適切なメンテナンス次第ですが50～60年、塩害などの被害がなければ、構造躯体（基礎・骨組み）を残して内外装・設備等に適切な改修を行えば更に長期間使用することも可能です。建物の長寿命化、ZEB化リフォーム成功させる為には『事前の建物状況調査の実施』と『実際の建物の状況に合わせた改修プランの策定』が重要なポイントとなります。

調査項目	調査概要	調査内容（部位・基準等）
安全・品質基準調査	事業用建築物の個々の用途に合わせ（※改修後の用途に対応できるかどうかを含め）従業員や顧客安全確保のための建物の安全性や品質は基より法令基準を満たしているかの調査を行う。	・耐震性能（躯体/耐震等級1以上） ・昇降設備（階段、EV等） ・防災設備（避難器具、非常灯）
経年劣化調査	建物の長寿命化のために必要となるメンテナンス部位、経年劣化部分を調査する。	・外装劣化（屋根外壁/防水、雨漏等） ・躯体劣化（構造部位、柱・梁等）
エネルギー効率調査	窓・壁・天井・床の断熱性能、照明や空調設備は基よりパソコンなどの事務機器、業務機械設備等、事業所で1年間に消費するエネルギー効率の調査を行い、省エネ化のために必要な修繕箇所や設備の交換箇所を明確にする。	・外皮断熱（躯体内外断熱） ・電気設備（配線・電気機器） ・空調設備（配管・空調機器） ・給排水設備（配管・衛生器具）

今回、当社の建物長寿命化・ZEB化リフォームで実際に行う主な対策工事としては以下が挙げられます。

- ① 構造躯体劣化・長寿命化対策工事：外装（塗膜・防水）改修、電気・給排水・ガス配管設備改修、昇降設備（EV）改修、他
- ② 省エネ（外皮断熱・日射遮蔽）対策工事：サッシ開口部改修（内窓、建具、遮熱フィルム）外皮断熱充填、他
- ③ 省エネ（節電・節水）対策工事：電気・空調・水廻設備の器具の見直し、発電・蓄電・BEMS設備の導入

建物自体の耐用年数や改修コスト考慮し事業収益のバランスを考えた改修計画を策定・提案し、事業用建築の省エネ・創エネ、ZEB化を実現することが、企業経営の持続可能性を高める事に繋がるとお思いますので、弊社の実証事例を踏まえ、皆様に訴求させて頂ける実例となるよう計画を進めて参ります。

地元密着東三河での不動産と建築のことなら小さなことでもお気軽にご相談下さい！

※ニュースレターがご不要な場合はお手数ですが0532-46-9336まで

台風対策

台風が立て続けに発生し、お盆に直撃しましたが皆様の周りは大丈夫でしたか？豊橋では14日の午後から高齢者避難の指示が出て、市民館が避難所として解放されていました。早めの情報だったので、風雨にさらされる前に安全に避難出来てよかったと思います。一幸建設は11日から15日は夏季休業だったので、社員の中には地元へ帰省する人もいました。幸いにも新幹線の計画運休が決まってからすぐに、予定を変更して早めに戻ってきたのでスムーズな移動ができたそうです。



最近では台風予報が正確になって、防災インフラも整備が進んでいます。それでも、すべてが予測できるわけではありません。分からないからこそ用心深く行動するというのも大切だと思います。今回の台風では、この地域では家屋等の被害は少なかったでしょう。次はどうなるかわかりません。まだまだ台風シーズンは続きます。雨戸やシャッターは壊れていないか、屋根は雨漏りしていないか、風で飛んで周りに迷惑をかけるものはないかなど、事前にできることはしっかり対策しておきましょう。気になることがありましたら、ぜひご相談ください。

営業・設計 山崎

地域の魅力を発信③

お盆休みに中部国際空港まで遊びに行ってきました。長男がまだ一度も空港へ行ったことがないということもあり、空港の施設や飛行機を見て楽しんできました。私自身もあまり飛行機に乗ることがないので、今回のように遊びに行くのは5年以上ぶりのことです。

銭湯にも入ることができ、久しぶりに色々なお店など見ることができ、楽しかったです。そのなかで感じたのは、お土産屋さんへえびせんべい、あさりせんべい、きしめん、ういろうなど私自身も馴染みのあるものがほとんどで、改めて地元なのだなと感じました。

帰りの電車では名鉄の特別車を利用しようとミューチケットを購入しました。駅員さんが長男を見て気を利かせていただき、先頭車両の展望席でパノラマビューを楽しむことができました。とても景色が良くて、こちらも良い体験ができました。



私が所属させていただいている商工会議所青年部にて、県内、県外含めて色々な町に行く機会があります。新しい町に行くたびにそれぞれ特色があり良いところだなと思って帰ってきます。生まれも育ちも豊橋の私ですが、他の町を見てうらやましく思うこともあれば、地元の良さを確認できることもあります。

今回、中部国際空港に行ったことで、お土産屋さんの商品やグルメなどから愛知県の良さを改めて感じることができた休暇となりました。豊橋にもたくさんの良さがありますので、今後も豊橋をPRできるように活動ができればと思います。

建築不動産営業 筒井