

外断熱効果を実感

(株)北芝建設さんとのお付き合いは、父の代から40年近くになります。JKブランドールをお願いしたのも、過去の実績から安心して任せられると思ったからです。外断熱が省エネに効果があるとは聞いていましたが、建物が完成して改めて実感しています。1階はウチの会社が事務所に使っていますが、これまで2回夏を経験してエアコンを冷房で使ったことは1度もありません。せいぜいドライにするくらいで。現在、所有する物件は7棟ですが、築年数が20年を超えるものもあります。建て替えを検討する際、ここでいった試みは参考になりますね。



株式会社住光商事
常務取締役

矢島 仁氏

取材後記

久しぶりでたまプラーザに行くところまで開発が始まっていた。その駅から徒歩5分という好位置にありながら、時代を先取りするような試み。将来のことまで視野に入れたオーナーの意欲を評価したい。

取材・文/金井良寿 撮影/西村陽一郎



JKブランドールのスタイリッシュな水回り



デザイナーズマンションにすることを決めたという。
自ら内装業も手がけているオーナーは、結露やシックハウスの問題を痛感。また全国的に普及しつつある東京ルールに対応し、事業として成立させるために(株)北芝建設の外断熱デザイナーズマンションにすることを選んだ。
「外断熱なら断熱材で保護したコンクリート躯体が日射や雨水などの影響を受けにくく、コンクリート本来の耐久性が維持できます。また、室内の温度差が小さく快適であること。結露が発生しにくいので、アレルギーの原因となるダニやカビの心配も軽減されること。室温が外気に影響されにくいので、光熱費の負担も軽くなる等々のメリットが入居者側にもあ

ります。また内装は壁紙類の一切ない打ち放しスタイルで、入退去時のクロス張替えの必要がありません。」建物の耐久性を向上できれば、資産価値の向上にもつながる。相場よりも高めに家賃を設定することも可能で、外断熱を導入するメリットは大きい。
JKブランドールでは入居希望者が増え、家賃のアップにも成功した物件となった。この成功は、建て替えなどを考えているオーナーにとってひとつの参考になるはずだ。
「物件の建て替え、リノベーションを考えているなら、建物の提案をするだけでなくオーナーとともに賃貸経営を支えていくことのできる、信頼のおけるアドバイザーに一度相談をしてみるべき」と(株)ライフプラネットの平瀬泰助氏は語った。

オーナーお悩み解決!!

1

一般管理のアパート(築15年)で、入居率が極端に減り大変困っています。そろそろ建て替えを考えたほうがいいでしょうか。----- (横浜市 専業大家)

町と物件と自己イメージの合致が入居決断のポイント

JKブランドールは完成後約2年。19ある居室は退去前から申し込みがあり、空室が出ることはほとんどないという。「どういった建物にすればいいのか、半年のあいだ何度も話し合いました。時にはオーナーと深夜まで酒を酌み交わしながら話し合ったこともありました。オーナーは複数の物件をお持ちの方ですから、これまでのご経験から「インシャルコストは多少余分にかかってもランキングコストは抑えたい」とはっきりした希望がありました。実現のためには切り詰められる部分は徹底して切り詰めましたね」
供給物件と入居希望者のミスマッチは双



方にとっての不幸。入居者の求める住まいを供給することこそが一番の空き室対策になる。東京・渋谷から横浜方面へと延びる、東急田園都市線のたまプラーザ駅。「住みたい町」のランキングでも、つねに上位に入る人気エリアだ。しかし、そのイメージは瀟洒な戸建住宅のイメージに負うところが多く、賃貸の集合住宅は古いタイプの低層アパートが大半。希望物件に出会えず、たまプラーザへの移転を諦めてしまう人もいるという。JKブランドールを手がけた(株)北芝建設グループの(株)ライフプラネット。この建物の担当をしたアドバイザーの平瀬泰助氏は当時をこう振り返った。
ランキングコストを抑え、賃貸事業としてきちんと成立させる
入居者は物件を選ぶ。オーナーも入居者を選別したい。双方の希望もデザイナーズマンションなら自ずとかなう。JKブランドールの入居者はトイレもインテリアの一部と理解してくれる。そんな人こそ入居をして欲しいとの考えから、オーナーは



株式会社ライフプラネット
アドバイザー

平瀬泰助氏

(株)北芝建設グループ 株式会社ライフプラネット

- 〒225-0003 神奈川県横浜市青葉区新石川11-9-3 北芝ビル4F
- 会社設立/1987年2月(株式会社NY企画)
- 商号変更/2004年1月(株式会社ライフプラネット)
- 資本金/金1000万円
- 事業内容/資産活用に関わる企画、設計、監理ならびにコンサルティング業務、店舗、事務所、マンション、住宅等のリフォーム企画ならびにコンサルティング業務、不動産の売買、賃貸、管理、仲介、斡旋、鑑定及びこれらの代理ならびにコンサルティング業務
- 宅地建物取引業/神奈川県知事免許(11)第3846号
- 建設業/神奈川県知事登録(特-14)第9852号
- 一級建築士事務所/神奈川県知事登録 第9050号
- 土木工事業/神奈川県知事許可(特-14)第9852号

TEL.045-914-5641 FAX.045-912-4999

