

オーナーの要望に技術と信頼で応える

『外断熱』という一つの選択肢で得られる 入居時の差別化、更新時の安定化、そして耐久性

オーナー自身の「自分だったらこんな所に住みたい」という思いを形にする、運営対策。その対策を実現化させるためには、信頼のおける施工会社と組むことがポイントになりそうだ。



(外観) 室内が明るくなるように窓側には、柱も壁も使用していない。



入り口は、TVモニター付き、インターホンでセキュリティへの配慮も欠かさない。

北芝建設営業部主任平瀬氏(手前)に「打ち放しのコンクリート壁がとてもきれいに仕上がっていますね」と、ロイヤルコミュニティ常務取締役福元氏(左)と同マーケティング事業部RAMS推進課課長町田(中央)氏

賃貸でモデルルームを開設し
住み心地のよさを体感してもらう

「弊社で初めて賃貸のモデルルームを設置したのは、実際に見て、そのよさを納得していただくためです」と、川崎市内の外断熱RC3階建新築デザイナーズマンションの管理会社ロイヤルコミュニティの福元正規氏は語る。

この物件は、オーナーが南青山にある設計事務所スタジオエフの七沢代表に設計監理を、ロイヤルコミュニティの町田氏に募集・維持管理を依頼したものである。いずれの会社も以前からの良い付き合いがあった。

実際に、モデルルームに入ると洗練されたデザインと、高い機能性に目をみはる。壁はコンクリートの打ち放しとシナベニヤを組み合わせることで、メンテナンス面を配慮した。大きめの収納棚を覆うのは、木目調のしゃれた中折れスライド式の扉。窓側は、壁も柱も使用せず全面をガラス張りにして、室内を明るくした。

他の物件にはない差別化は、外断熱

う。そのため家賃は通常より1割程度高くなるが、「お部屋はトータルバランスで考える方が多いんです。まずはデザイン、機能性で関心をもち、隠し味ともいえる外断熱の快適さをモデルルームで体感して、決めてくださっています」と狙い通りだったと、内覧者の反応を福元氏は入居開始後こう教えてくれた。

丁寧な仕事ぶり
コスト削減の知恵を評価

「北芝建設さんは外断熱工法についてはもちろんのこと、仕事の進め方がとても丁寧でしたね。打ち放しのコンクリート壁の表面は、上層階ほど表面がざらついてくるものなのですが、上層階も1階と同じくらいきれいな仕上がりになっています」と町田氏は北芝建設の技術

を採用した点にも表れている。外断熱は、スタジオエフの七沢氏が提案。オーナーには「供給過剰のなかで、①入居時に他と差別化できる。②住み心地のよさを毎日実感できることで、空室がない。出た場合でも、メンテナンス費用が抑えられる。③躯体の耐久性向上により長期的資産価値を維持する」という望みがあったという。②と③を満たすものとして、七沢氏が外断熱採用をオーナーに薦めたのだ。七沢氏から相談を受けたロイヤルコミュニティは、外断熱に強い施工会社5社に見積りを依頼した。そして、実績と予算に合わせた代替案を評価し、北芝建設を選んだ。「耐震強度偽造や東京ルーラの施行などがあったので、信頼できることを第一に検討しました。北芝建設さんは、外断熱の豊富な施工実績と堅実な仕事内容から、私たちがオーナーさんにご推薦したんです」と同マンション担当ロイヤルコミュニティの町田守氏は話してくれた。

外断熱に関していうなら、採用することによって建築コストが上がってしま

の高さを認める。更に「コストの話をする際には必ず代替案をお持ちになるので、熱意と誠実さを感じました」と続けた。

工事期間の昨年7月から今年3月まで、スタジオエフと北芝建設は月2回の定例会を開催して、工事の確認、細部の決定、予算の見直しなどを続けてきた。その話し合いのなかで、北芝建設が一番頭を痛めたのは、「オーナーと設計事務所の意向をいかに予算内で良い仕上がり収めるか、でした」という。「こだわってお金をかける部分と、思い切ってお金を削減する所のメリハリをつけて提案しました」と北芝建設の平瀬泰助氏は当時は振り返る。そんな苦労も、「引き渡し時にオーナーさんからの『いいものができました。ありがたうございました』という一言で飛んでいってしまいましたよ」と笑って話してくれた。



モデルルームでは、部屋の使い方を提案。そうすることで内覧者は自分の生活シーンをイメージしやすくなる。



キッチンまわりは国産の特別オーダー品。使い勝手を重視した縦に並ぶ2口IHクッキングヒーターはフランスから取り寄せたこだわりの品。



機能性を重視したサニタリー。トイレスペースは、入浴時に脱衣場へと早変わりする。



資料請求は同封のハガキ・FAXシートをご利用ください。

北芝グループが運営する人生を楽しくネットワーク
あざみ野ファミリー倶楽部

北芝建設で新築・建て替えを行ったオーナーや、一般の地主・家主のネットワーク「あざみ野ファミリー倶楽部(永年会費6000円)」では毎月、資産活用勉強会を開催しています。会員以外の方の参加も可能(参加費1000円)なので、詳しくは、あざみ野ファミリー倶楽部事務局ライブプラネットまでお問い合わせください。

0120-56-4160

あざみ野ファミリー倶楽部 年間予定表

第15回	6/16	これが大事! あなたの相続設計
第16回	7/22	かしこいお金の増やし方
第17回	8/18	負資産から富資産へ ～資産を増やしましょう～
第18回	9/22	大規模修繕で 差別化を図りましょう!
第19回	10/20	相続対策の基本・分割と 継承が大事ですよ!
第20回	11/17	いざ!というときに 役に立つ生命保険とは
第21回	12/15	記念講演会と大忘年会

※開催日及びテーマについては変更される場合があります。

お問い合わせ先
TEL.045-912-2222

株式会社北芝建設

〒225-0003
神奈川県横浜市青葉区新石川11-9-3
FAX .045-912-3312
http://www.kitashiba.ne.jp
info@kitashiba.ne.jp

取材後記

築20年の集合住宅に住む私。トレンドドラマにでてくる主人公が住む広くてオシャレな部屋をみて「あんな部屋、本当にあるのかな」とずっと疑問を抱いていた。が、実際にある! ことが今回の取材でわかった。部屋に入っただけで、住み心地の良さや作りの丁寧さが伝わってくる。こんな部屋に住みたいよ。(取材・文/大熊文子 撮影/三島正)