

技術力プラス分析力と提案力で評価

『外断熱』によるエコ効果で訴求 横浜・青葉台に若年層を取り込む

これまで手掛けていなかったターゲットに向け、不動産建築・管理に乗り出す際には、しっかりとしたノウハウと専門性を持つ信頼できる施工会社と組むことが、成功への大きな鍵を握る。



ポスト外(左)、内(右)。郵便物はホールから出ることなく取り出すことができる。



エレベーター前には、エレベーターの様子が見えるモニターを設置。



各居室のドアはダブルロック式。部屋内にTVモニター付きインターホンを設置し、セキュリティへの配慮もぬかりない。

セキュリティを高めるために、2階以上を部屋にして、1階部分は、エントランスと駐車場にした。入り口はオートロックで、TVモニターつきインターホンで来訪者をチェックする。

メンテナンス費用の削減を 外断熱なら実現できる

「外断熱を用いた賃貸用のデザイナーズ・マンションは、青葉台では初お目見えになります。私どもが管理する単身者賃貸、第一号でもあり、大きなチャレンジだったので、内見開始3週間、で半分の部屋が埋まりました」というのは、東急田園都市線沿線・青葉台(横浜)で地域密着型の不動産仲介・管理業社を展開する、ERA小野コーポレーションの代表取締役守屋弘機氏だ。

「早速、北芝建設さんのモデルルームに、オーナーさんをお連れしました。その日は雪。外は寒いのに外断熱効果で、部屋の中はとっても暖かい。長期的に考えて高い稼働率を維持するには、建設コストをかけても外断熱にして、常に支持が得られる。魅力的な物件にする必要があることをオーナーさんも実感なさったのです」と守屋氏は、振り返る。

「シンプル&モダン」で 若年層にアピール

オーナーと相談の上、老朽化したアパートを賃貸用のデザイナーズ・マンションに建て替え、昨年12月に入居の募集を始めた。賃貸物件の供給増で、家賃が入居時の交渉でディスカウントされる時代に入った。それは、オーナーにとつては、家賃水準を維持するためのメンテナンス費用の増大を意味する。守屋氏が、この問題への解決策を模索していた時に、北芝建設が東急田園都市線沿線のためプラーザに外断熱を採用

した賃貸物件を建設したという情報入手する。2005年2月のことだ。「早速、北芝建設さんのモデルルームに、オーナーさんをお連れしました。その日は雪。外は寒いのに外断熱効果で、部屋の中はとっても暖かい。長期的に考えて高い稼働率を維持するには、建設コストをかけても外断熱にして、常に支持が得られる。魅力的な物件にする必要があることをオーナーさんも実感なさったのです」と守屋氏は、振り返る。

「渋谷から24分と便利なのに、緑も多く静かで住環境がいい。外断熱にすることで家賃が高くなっても都心より値ごろ感があるなら、都内から入居者を引く張ってくる勝算はある。耐久性とともに資産価値も上がり高収益となるはず」と、守屋氏は読んだ。

「調理台が広く、2口コンロのキッチン台を北芝建設さんが熱心に勧めてくれました。こういったこだわりが成約に結びつくのか、半信半疑のところもあったのですが、『料理がしやすい』と、お決めた女性もいて、改めて北芝建設さんの提案力に感服した次第です」と守屋氏。

「外断熱によるエコ効果を訴求し、室内のテイストを洗練された、シンプルさにする」と反応が高い」と北芝建設の提案により、コンセプトは「シンプル&モダン」となった。それが、水回りにも明確に表れている。洗面所は、収納棚付きのコンポネットタイプではなく、使いやすいさを重視したシンプルなデザインのものを設置することに。こだわりは、トイレのペーパーホルダーに至るまで。こ

「北芝建設さんと組ませたい。たことで単身者物件管理・運営の大きなノウハウを得ました」強力な助っ人の登場で、守屋氏は今後のビジネスに大きな弾みをつけた。



最上階である5階には、天窓のついた13m²のロフトがある。ロフトを含めた広さは、11.80坪。これで家賃は11万5,000~11万7000円。2~4階は、8~9万2000円(7.10坪)。都内に比べると、値ごろ感を感じる。



キッチンがシンプルさに加えて、使いやすさも追求。2口コンロで、広い調理台をもつものを採用。シンクの下は、引き出しになっているので、調理器具の整理がしやすい。



「シンプル&モダン」のコンセプトに合わせ洗練されたシンプルなデザイン。トイレは便器のフォルムと、ペーパーホルダーにまでこだわりをもたせた。洗面台の下には収納スペースも。



外断熱なら、若年層に人気の打ちっぱなしの壁を用いても寒くない。これならメンテナンスコストも下がり、オーナーも大助かり。

「北芝建設さんと組ませたい。たことで単身者物件管理・運営の大きなノウハウを得ました」強力な助っ人の登場で、守屋氏は今後のビジネスに大きな弾みをつけた。

「女性にはセキュリティを重視されますよね」と守屋氏の話。「そうですね」と答えながら「他人事じゃない。私のアパートにも、4か月前に空き巣が入ったもの。こりゃ私にとっても切実だ!」と、一瞬仕事を忘れ、頭の中で引越の費用換算をした私。大学生の娘のためにここを契約していったという親の気持ちが痛いほどわかる。(取材・文/大熊文子 撮影/満田美樹)

資料請求は同封のハガキ・FAXシートをご利用ください。

北芝建設 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22回 2/23(土)	オーナーさんの為の情報誌「オーナーズ・スタイル」(株)オーナーズ・スタイル 高岡肇 サブプライム問題と賃貸経営 住宅金融支援機構 柴谷淳
第23回 3/23(日)	ゆとり家族のための相続対策と人生設計 藤間公認会計士税理士事務所 財津副所長
第24回 4/18(金)	どうにかしてよ空室 コンサルティングセンター 岡本誠司
第25回 5/17(土)	「贈与」その実務と対応を教えます! 長岡税理士事務所 長岡拓也
第26回 6/21(土)	あなたの資産を守る金融商品 FPSピリット 鈴木克昌
第27回 7/26(土)	アパート経営全般 (株)ノエル
第28回 9/26(金)	困っている地主さん・大家さんの実例 コンサルティングセンター 岡本誠司
第29回 10/18(土)	非相続人の義務と遺言書作成 弁護士 高久尚彦
第30回 11/15(土)	こんな年金もうやめたい K&Iクリエイティブパートナーズ 井上克彦
第31回 12/20(土)	記念講演と大忘年会 コンサルティングセンター 岡本誠司

※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

「女性にはセキュリティを重視されますよね」と守屋氏の話。「そうですね」と答えながら「他人事じゃない。私のアパートにも、4か月前に空き巣が入ったもの。こりゃ私にとっても切実だ!」と、一瞬仕事を忘れ、頭の中で引越の費用換算をした私。大学生の娘のためにここを契約していったという親の気持ちが痛いほどわかる。(取材・文/大熊文子 撮影/満田美樹)