

### 世界の美しい街並み（建物） 51

日本 / 東京・丸の内

今月は東京／丸の内周辺の素敵な建造物をご紹介します。

丸の内最初の洋風貸事務所建築としての「第1号館」は、三菱の建築顧問であったジョサイア・コンドルによりイギリス・クイーンアン様式の外観を持つ煉瓦造の建築物として設計されました。1894年の「第1号館」竣工を契機として、丸の内には軒高と意匠の整えられた煉瓦造の建物が続々と立ち並び、1900年代末期には一丁倫敦と称される街並みを形成するまでに至りました。しかし、耐震性に難があり、関東大震災で甚大な被害を受け、第二次世界大戦でも多くが破壊されました。高度経済成長の1959年（昭和34年）にスタートした三菱地所による再開発事業「丸ノ内総合改造計画」により、赤煉瓦街は急速に姿を消していきました。そしてとうとう1968年に「第1号館」は解体されてしまいました。

現在の「第1号館」は、レプリカ再建された煉瓦造の建築物です。当初の設計図の内残存していた22枚・解体時実測図・内外装写真・保管部材・明治期の建築雑誌などの資料を基に、資料の欠損した部分はコンドル設計の他事例や同時期の建築から推定するなどした上、入手不可能な材質は外観を似せた代替材を用いるなどして、当初の外装・構造・材質を再現し、内装については資料が残存していた玄関・廊下などの共用部分および旧銀行営業室が再現されました。

そして東京駅。2012年に復元工事が完了しました。建築家・辰野金吾氏らによる設計のもと、帝都の顔にふさわしい威容を持つべく、豪華な駅舎として建てられた1914年の開業当初と同じ姿になりました。老朽化すると近代的なビルに生まれ変わってしまう中で、復元された貴重な歴史的建造物です。

そのほかにも、日本工業倶楽部や東京銀行協会ビル、明治生命館なども素敵な建造物です。

東京丸の内近辺は、近代的な建築物や海外の様式美を基調とした建築物が融合している街並みになっております。



東京駅



三菱一号館



日本工業倶楽部

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山

### ～ 築年数や立地条件に負けない～ 満室運営の実践アイデアシリーズ vol.3

今回は、プリマを建築し自主管理を行なっているKオーナー（東京都府中市）の満室運営の工夫をご紹介します。最寄駅（府中本町）からゆっくり歩くと18分程度かかる、決して条件の良い立地ではありませんでしたが、**引き渡し前に満室御礼となりました！**Kオーナーは自らホームページを作成し、物件力もさることながら、右記のように物件周辺の魅力を伝えています。

駅からの距離では、避けられてしまう立地でもこのような工夫をして、住んだ時のイメージを抱いていただくことが内覧&申込みに繋がることもあります。

ホームページを自ら作ることは、ハードルが高くても、仲介店を回って配付するだけでも効果があると思います。

みなさまも取り入れてみてはいかがでしょうか？

次回は、Kオーナーの更なる募集アイデアをご紹介します。

記事：株式会社プリマ倶楽部 永田





# 成功大家の秘伝書【人は頭で考え心で動く】 その③ 『成功のための4つの階段』

成功大家はどんなステップを踏んで満室経営を維持しているのだろうか…  
その前に通常の大家さんが陥りがちパターンを紹介しします。  
〇〇マンションの201号室が今月をもって退室するとの知らせが来ました。  
管理会社は言います。

管理会社(以下省略 管)

『こういう時代だから家賃5000円くらい下げて次の募集をしましょう』

家主(以下省略 家)

『少しリノベして家賃上げるか、現状維持できないの…』

管『いえいえ、この地域は何をやっても家賃はワンルームで70,000円前後  
ですから無理ですよ。今度工事会社行かせますので空いたら部屋見せて  
下さい』

それから数日たって…

管『この間工事会社が見たところ、壁のクロス貼り替えとキッチンに交換し  
たほうが良いですね。この中から選んで下さい』  
選択肢のない薄っぺらな壁紙とキッチンもワンパターンのカタログを見  
せられる。

工事が終わって3ヶ月後…

家 『3ヶ月経ったけど入居者がまだ決まらないけど、どうなっている?』  
管 『頑張っているのですが、なかなかこの地域は難しいんですよ。  
新しい物件も沢山建ちましてね…』  
家 『オヤジの代からずっと付き合っているのだから何とかしてよ』  
管 『はあ… 頑張っているのですが…』  
家 『もっと頑張ってよ』  
管 『…じゃ、もう少しと家賃下げましょうか?』  
家 『えっ、また下げるの… でもそれだったら確実に決まるのか?』  
管 『いえ、それはやって見なくては分かりませんよ…』

こんな押し問答の末、物件は10ヶ月入りませんでした。  
65,000円×10ヶ月=650,000円の機会損失…  
もっと他に方法はなかったのですかね。



次回に続く…

講師:横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

## 入居者に人気の設備ランキング2016

全国賃貸住宅新聞の入居者に人気の設備ランキング2016を  
ご紹介します。

**この設備があれば周辺より家賃が高くても入居が決まる**

<b>RANKING</b> 単身向け物件 <b>No.1</b> インターネット無料 	<b>No.2</b> エントランスの オートロック 	4位 ウォークインクローゼット(→前回4位) 5位 ホームセキュリティ(→前回5位) 6位 独立洗面台(↑前回ランク外) 7位 追い焚き機能(↘前回6位)
	<b>No.3</b> 浴室換気乾燥機 	8位 宅配BOX(↑前回10位) 9位 防犯カメラ(↘前回8位) 10位 24時間利用可能ごみ置き場(ランク外)

<b>RANKING</b> ファミリー向け物件 <b>No.1</b> インターネット無料 	<b>No.2</b> 追いだし機能 	4位 ホームセキュリティ(↑前回7位) 5位 システムキッチン(↘前回2位) 6位 浴室換気乾燥機(→前回6位)
	<b>No.3</b> エントランスの オートロック 	7位 ウォークインクローゼット(↘前回5位) 8位 太陽光パネル(入居者個別売電)(↑前回9位) 9位 床暖房(↘前回8位) 10位 防犯カメラ(↑前回ランク外)

ホームセキュリティのニーズが年々上がってきています。  
単身の特に女性の方はオートロックやモニターホンは必須!  
という方がほとんどです。  
また、前回圏外だった防犯カメラの設置が今回は8位にラン  
クインしていました。  
インターネット無料は例年通りの人気です。特に移動の多い  
単身者にとっては引越しの度に必要手続きの手間が省け  
て、尚且つ使い放題とあれば家賃を2000円程アップしても  
お得感はある。という結果でした。  
プリマ倶楽部でもインターネット・Wi-Fi・防犯カメラ設置  
業者をご紹介します。  
導入をご検討の方はお気軽にご相談ください。

記事:株式会社クローバー 遊佐

## 生産緑地法改正

2022年問題をご存知でしょうか。  
1991年に定められました生産緑地法改正によって  
市街化区域内の農地は、保全する生産緑地と宅地  
などに転用される農地に区分され、所有者は農地  
として管理を行うことが義務付けられてます。  
法律では、生産緑地の指定から30年が経過した時、あるいは所有者  
が死亡または農業従事できなくなった場合に、所有者は市町村に対し  
買い取りの申し出を行うことができ、市町村は特別な事情が無い限り  
時価で買い取らなければならないと定めています。しかし実際は、財  
政負担が難しいという事情からこれまでに申し出を受けて買い取るケ  
ースはほとんど無かったようです。そして問題は、**1992年に最初の  
指定を受けて30年が経過する2022年以降、一斉に買い取りの申し  
出が行われた場合、同様の理由で大部分が買い取られず、多くの不  
安定な空き地が市街地の中に発生することになると考えられます。**  
空き家、空き地の増加が社会問題化されている中さらに拍車をかける  
ことになる可能性が大きいのです。  
ある一部では、制度の見直しや新たな制度提案がなされ  
ておりますが、もし新たな取り組みが施行されなかった  
時にどうするべきかを考えておく必要があります。  
「対岸の火事」では済まされないのです。



記事:スターホーム株式会社 上坂

## トランプ新大統領の経済効果



先月20日にトランプ氏が新大統領に就任され、アメリ  
カ経済の政策案やトランプ政権の人員が固まってくると将来的  
にドル高株高のアメリカ経済が形成される事が予想されます。  
その影響は日本にも波及効果が生まれ、円安株高の経済市場が  
形成、大幅な円安の影響でインフレが発生、物価が上昇して資  
産は株式と不動産へシフトしてくることが考えられます。  
**2020年には東京オリンピックも控えており、建設ラッシュの影響で建築工事費用や融資の金利が上がってくる事が懸念され  
ます。**  
建築の動機や時期のタイミングは人によって異なりますが、今  
後の経済の流れをもう一度考えて「いつやる」のが最良なのか  
もう一度考えてみませんか!?

記事:工藤建設株式会社 鈴木



株式会社 プリマ倶楽部



プリマ倶楽部

検索

〒231-0002

横浜市中区海岸通3-9横浜郵船ビル3F

TEL: 045-680-0123

FAX: 045-641-1031