



世界の美しい街並み（建物） 54

日本／軽井沢

今月は日本/軽井沢をご紹介します。元々宿場町だった軽井沢が避暑地としてスタートしたのは1886年（明治19年）、カナダ生まれの宣教師アレキサンダー・クロフト・ショー氏が訪れた際、その美しい清澄な自然と気候に感嘆し、家族、友人たちにそのすばらしさを伝え、避暑に訪れたのが最初だと言われています。明治21年には旧軽井沢の大塚山に簡素な別荘を建て、内外の知名人に紹介すると、ショー氏の友人たちである宣教師の別荘が年を追って建ち始め、明治26年には初めての日本人所有の別荘も建てられました。

重要文化財では、旧三笠ホテルがあります。設計・施工が日本の手による純西洋式の木造ホテルです。1905年に竣工し、一部は当時のままとなっています。歴史的木造建造物ですね。美しい景観を保ち続けるため、軽井沢町独自の建築ルールがあります。例えば最低敷地面積1000㎡以上や、建物配置では道路後退5m、隣地後退が3m以上かつ建物高さの1/2以上など、様々設けられています。

一見厳しいように思われる独自の建築ルールですが、自然や街並みを守っていくには必要なことなんです。

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山



ショーハウス



八田邸



旧三笠ホテル

国内最大のツーバイフォー建物5階建て

三井ホーム(株)がツーバイフォー工法では国内最大となる5階建て（1階RC）の特別養護老人ホームを平成28年5月に東京都足立区にて建築をいたしました。

敷地面積 4,551㎡（1,376坪）

延床面積 9,773㎡（2,956坪）

ツーバイフォー工法は、地震など自然災害に強い特徴があり、その特性を応用することにより中高層の大規模な建物も建築が可能なのです。

中高層建物では非常に大きな引き抜き力が耐力壁に生じるのですがそれにも耐えることができるのです。

また、大規模な特殊建築物には厳しい耐火性能を求められるのですが、その部分についても、耐火性能に優れているツーバイフォー工法はクリアできます。

プリマ倶楽部が躯体をツーバイフォー工法にこだわる理由はここにあるのです。



ツーバイフォー工法では国内最大となる5階建て

2×4工法の強さって??

北米で生まれた2×4工法は2×4インチの断面をもつ建材と構造用合板を使ったパネルによって組み立てられています。これにより壁・床・天井が一体化し、従来の工法が柱・梁で支えるのに対して壁・床・天井の面で支える6面体構造となり、力を広く分散し、台風・地震に強い建物ができるのです。

私共YKJ(横濱快適住環境研究所)が10年近く取り組んできた空室対策…特に空室を持つオーナーさんと実践で積み上げてきたノウハウは、この空室対策の仕組みとなりました。

そしてこの仕組みを構築すればその後の…

- 階段其の貳:満室になった時にこそ考える対策
- 階段其の参:テナントリテンション対策
- 階段其の四:ウェイティング対策

は案に登っていけるのです。

やはり経営的余裕から、メンタル的な余裕が生まれ自分でアパート経営をコントロールできるようになるからです。

このような内容から最初となる【階段其の壺:空室に対する対策】は時間をかけてもしっかり理解頂きたいところです。

【階段其の壺:空室に対する対策】は3つのアクションと13のステップから構築されている仕組みです。

アクション1

アパートを知ってもらう
(5ステップ)

- ・マーケットリサーチ
- ・看板戦略
- ・ネットワークづくり
- ・WEB・ポータルサイト
- ・募集看板・etc…

アクション2

アパートを内覧してもらう
(4ステップ)

- ・ストーリーをつくる
- ・五感に訴える
- ・イメージ戦略
- ・内覧数と決定率の確認

アクション3

アパートを気に入って契約してもらう
(4つのステップ)

- ・小冊子戦略
- ・入居審査
- ・即断即決
- ・担当者の役割分担

となります。
次回から一つずつ、
しっかり学んでいきましょう。



講師:横濱快適住環境研究所
所長 石川 龍明

カリスマ大家のホスピタリティ

長野市南堀で6棟49戸の賃貸住宅「パールハイツ」を所有する渡邊一男オーナー。ご縁があり、出会わせていただきました。6棟49戸のうち、3棟22戸は築19年と築26年の決して新しくないアパート。それでも近年の稼働率は98%を維持しております。

渡邊オーナーの信条はズバリ「入居者はお客で、大家はサービスを提供する側」です。

日課は、敷地内の見回り、掃除や草取り。入居者さんから何気ない会話から困っていることを聞き出して、すぐに対応しているそうです。自転車の空気入れや脚立、工具用品などを揃え、入居者さんは自由に使えるようになっております。「今まで返却されなかった事は一度もない」との事でした！オーナーの目が行き届いている分、入居者さんもしっかりとルールを守ってくれるのですね。皆様もご参考にしてみてはいかがでしょうか。

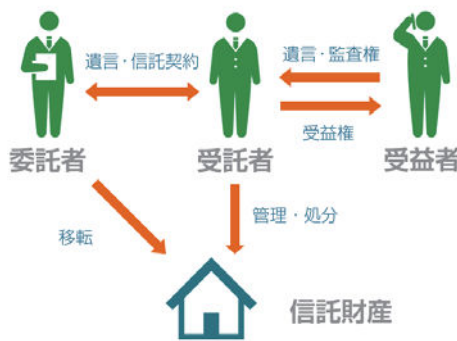


記事:株式会社プリマ倶楽部 永田

今話題の家族信託ってなに？

家族信託は、後見制度や遺言制度に代わる形や、それらをあわせて利用することで、被相続人本人の希望に添った財産の管理や承継をすることが可能な仕組みです。

登場する人物は
「委託者」
「受託者」
「受益者」
の3人です。



場合によっては
「信託監督人」
「受益者代理人」
が加わりますが、
イメージとしては
右図になります。

家族信託が注目され始めた最も大きな理由は、超高齢社会に見られる日本の長寿化による相続対策だけでなく、病気のリスクにも備える必要が出てきたことによります。

- 1: 認知症への備え
- 2: 任意後見制度の利用に限界を感じるため
- 3: 家族信託は財産の承継に安心感がもてる

家族信託の場合は、信託契約の時点で受託者による資産の管理と運用が始まりますので、資産の管理や運用状況を被相続人(委託者)が見届けられるメリットがあります。そのため、自分が元気な内に、資産が承継できるという安心感があるようです。

記事:インターナショナルホーム株式会社 蓮田

120年経過して初めての改正

民法の一部を改正する法律案(改正民法)が閣議決定されました。

民法は明治29年に定められ、時代の変化に対応する事が目的で今年(2017年)の4月14日に改正案が衆議院、5月26日に参議院を通過しました。今回初めて「敷金」についても定義付けが行われ、原状回復義務についても明文化される予定です。

改正ポイント

- ・敷金の定義
- ・返却の時期、定義
- ・原則返却
- ・経年変化による補修費用は請求できない

今まではお部屋の修繕費用に充当してきた費用が、今後は経年変化分の修繕費用の積立を行う必要があります。

今は入居者が建物を選ぶ時代に変わってきているので、新築やリフォームをご検討される際は入居者目線で住んでみたいと思えて、かつメンテナンスが容易な仕様を選ばれる事をお勧めします。

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