

木造の商業ビルや店舗、マンションが登場

木造でも大面積、中高層の建築が可能に!

お金をかけず築古アパートを再生する方法

お客様の声/世田谷区深沢 安田晋一様

■ スクールのご案内

木の温もりが感じられる店内



Photo

～今月の写真～

昨年、横浜市にオープンした大型商業施設初の木造建築「サウスウッド」。集成材内部にモルタルの耐火層を設けることで、一部にコンクリートを使いながら、木造化を可能にしました。デザインにも効果的に木を用い、空間では木の温もりが感じられます。木造化により、CO2削減にも貢献。

撮影：2015年10月 西島 昭

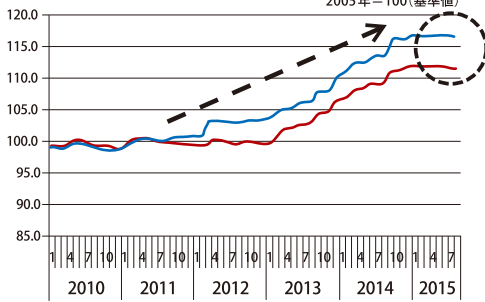
昨年、横浜市で木造4階建ての商業ビルがオープン。銀座2丁目には木造5階建ての店舗兼集合住宅が、文京区には木造3階建ての飲食店がオープンしました。都市部でこのようなことが可能になったのは、規制緩和や技術開発です。耐火の面から市街地の大面積や中高層建物に木造は使えませんが、耐火認定を取得し、4階建てまでの建築を可能とする木材が出現したのです。

建築費が高騰する昨今、鉄筋コンクリートの建築費は坪130万円、木造は坪90万円と言われている。建築費は低いほうがいいけど、木造では2階建てまでしか建てられない。そう思っていた方に朗報です。

**木造の商業ビルや店舗、マンションが登場
 木造でも大面積、中高層の建築が可能に!**

土地の有効活用で低い建築費は魅力です。木造でありながら2階建ての戸建てやアパートだけでなく、ニーズの高まる老人施設や保育園、商業施設など、今まで不可能だった建物の建設も可能となり、選択肢も広がりました。これからは、木造建築を視野に入れてみてはいかがでしょうか。

■ 建築費の推移 (RC、工事原価)



※ 出典：(一社) 建設物価調査会「建築費指数、建設物価指数月報」



株式会社市萬
 不動産コンサルタント
 宅地建物取引士・相談診断士
栗原 千尋



モクチン企画代表理事
連 勇太郎

横浜国立大学大学院 Y-GSA 客員助教、慶應義塾大学大学院 SFC 特任助教教授。2012年にモクチン企画設立。「Archi-Commons」という建築デザインを「資源化」し、コミュニティに提供するという設計方法論を考案し、研究と活動を行なっている。

モクチン企画は、木造賃貸アパート（木賃アパート）を重要な社会資源と捉え、再生のための様々な実践をすることを目的に活動しています。木賃アパートの再生を通して、豊かな生活環境と都市空間を実現していきたいと思っています。

木賃アパートを再生し豊かな都市空間を創る

「古くてなかなか賃借人が見つからない」。そんな悩みをお持ちの賃貸オーナー様は多い。そこで、木造賃貸アパートの再生を得意としているモクチン企画の連さんに、お話を聞いた。

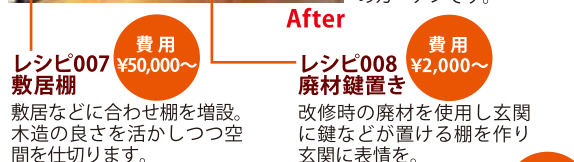
お金をかけず築古アパートを再生する方法

その一つとして「モクチンレシピ」というデザインツールを公開し提供しています。ここには木賃アパートを魅力的に改修するためのアイデアが詰まっています。現在58あるレシピには電球ひとつを取り替えるような些細なものから、間取りや外構を変更したりする大きなものまで、たくさんあります。改修の方法や発想を掲載。予算や状況に合ったレシピを選べば、少ない予算でも商品力を上げ、入居促進つなげることができると思います。

魅力的な物件に様変わり



Before
費用 ¥15,000~
レシピ005 ゆるやカーテン
生活に合わせ空間分けられる、大きな一枚のカーテンです。



費用 ¥50,000~
レシピ007 敷居棚
敷居などに合わせ棚を増設。木造の良さを活かしつつ空間を仕切ります。

費用 ¥2,000~
レシピ008 廃材鍵置き
改修時の廃材を使用し玄関に鍵などが置ける棚を作り玄関に表情を。

築古物件でお悩み方、お任せください！



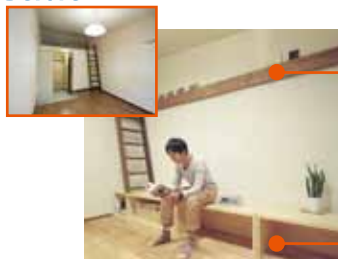
不動産コンサルタント
雨漏診断士
(株)市萬 渡辺 著

当社は築古アパートの管理を得意としています。管理物件の75%が築20年以上で入居率は95%。モクチン企画様とも提携し、さまざまな角度からご提案。賃借人が付かない、賃料が下がるなどお困りの方、ぜひ一度、ご相談ください。



モクチン企画様と共同で行った「築古木造アパートの空室対策セミナー」の様子。満室にする秘訣をお伝えし、好評を得ました。

Before



費用 ¥15,000~
レシピ002 きっかけ長押
賃貸アパートには珍しい、「釘を打てる」場所。モノを飾ったり、掛けたり、工夫して使える。

費用 ¥100,000~
レシピ027 フロアボックス
居室とロフトをつなぐ家具。ベンチ、棚、机など多用途に使える。一部は可動式で移動が可能。

After

不動産経営スクールのご案内

“不動産保有者限定” 「これからの相続対策」勉強会

突然の相続。その時になって慌てないよう「不動産保有者が知っておきたい“これからの相続対策”」について、勉強会を実施します。テーマ別に全4回。この機会に是非ご参加ください。



過去の勉強会の様子

日程 いずれも 13:30~15:00

●平成27年11月(土) 第1回 基礎編
相続税節税の仕組みと遺言書の書き方

●平成27年12月12日(土) 第2回 実務編I
相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方

●平成28年1月23日(土) 第3回 実務編II
生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策

●平成28年2月20日(土) 第4回 応用編
相続対策を成功させるための具体策

定員 30名
参加費 3000円/1回 (初回無料)
※当社お取引先様は2回目以降も無料です
場所 世田谷ビジネススクエアヒルズI 5階 セミナールーム
東京都世田谷区用賀四丁目10番2号 (東急田園都市線 用賀駅徒歩1分)

お申込み方法

【インターネットで】
<http://realestate-academy.jp>
【お電話で】
株式会社市萬 不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213よりお申込みください。

お客様の声

世田谷区深沢在住
安田 晋一様



立地と時代に即した提案が早期成約のカギ

4代続いたスーパーを閉めることになり、その後のことを市萬さんをお願いしました。当初は今までのようなスーパーに貸したいと考えていましたが、市況や立地条件から、市萬さんが別の業種や賃料を提案。おかげ様で、通常、改修に3ヶ月、募集に3ヶ月、合計半年ほどかかるところ、情報公開から10日ほどで、すぐに賃借人が付きました。時勢やエリアを見て、最適なものを提案してくれるのも若い市萬さんならではのようです。