

地域コミュニティの発展が日本中を元気にする!

元 気 宣 言

平成15年5月14日
 発行…株式会社 大山組
 編集…大山組営業部企画室
 住所…神奈川県川崎市中原区
 新丸子東1-827
 電話…044-411-3708
 ファックス…044-433-4595

[創 刊]

まちづくり応援マガジン
 supported by Ohyamagumi

新丸子の新しいビル

東横線新丸子駅前で父子二代53年間に渡って自転車店を営む前川一郎さん。昨年まで店舗として使用していた築70年の木造長屋を、長屋仲間3軒と一緒に鉄筋コンクリート造の共同ビルに建て替えています。1つの建物に複数の所有者が存在する「共同ビル」には権利調整など単独ビルにはない課題が山積していることから計画進行には多くの時間がかかることが予想されました。しかし今回は計画発案からわずか1年で着工にこぎつきました。前川さんは言います。「この長屋にはこれまでも何度も建替えの話があったのですがその都度計画倒れに終わっていたので今回もまとまるかどうか半信半



新丸子駅前に建築中の共同ビル
 (15年7月完成予定) 設計施工 大山組

「建築費が最終一括払いだから助かります」

前川一郎さん

疑でした。ですから今考えてもよく短期間でまとまったと思います。大山組さんの共同ビルノウハウに因るところも大きかったと思います。共同にしたことで建物自体も非常に効率のいいものになりましたし、建築費も単独よりはるかに割安なので資産価値も高まりました。デザインも斬新なので商店街の活性化につながってくればと思っています。」

完成時一括払いの成せるワザ

ただ問題もあったそうです。前川さん曰く「共同ビルという建物の性格上、融資はビル完成時の一括借入しかできませんでした。本来ですと前払い分は自己負担になるはずでしたが、大山組さんの完成時一括払いを利用したので全く問題になりませんでした。建築費の支払いが全額最後でいいんですからね。融資の面倒な



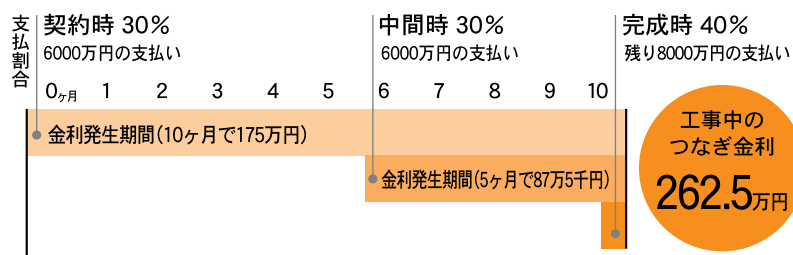
手続きが全部後回しにできるだけでもかなり助かってますよ。もちろん工事中の金利も丸々浮きますよね。(笑)」
 新丸子東口商店街活性化の起爆剤になりますでしょうか。完成が楽しみな建物です。
 ●問合せ先
 大山組営業部企画室 0120-6600-62

完成時一括払いの仕組み

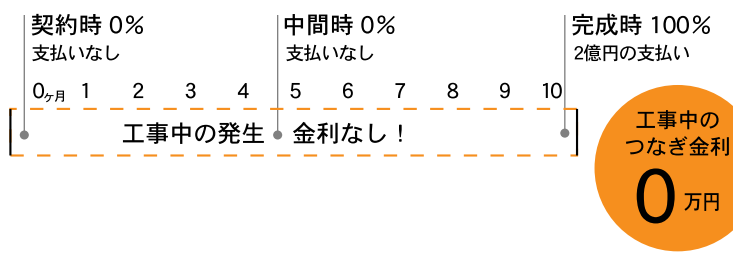
※融資計画は事前にご相談ください。金融機関の御紹介もいたします。

●一般的な支払いの場合 (支払合計全額2億円の場合)

※工期10ヶ月、金利3.5%で計算



●完成時一括払いの場合

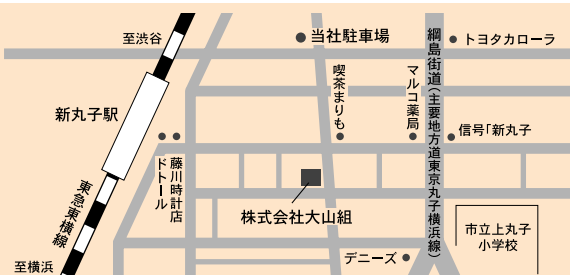


創業56年 総合建設会社

株式会社 大山組

フリーダイヤル 0120-6600-62
 www.ohyamagumi.co.jp

マンション、オフィスビルを中心に一般住宅、リフォームまでお客さま一人一人の細かなニーズに合わせて企画・設計から施工、アフターサービスまで末永く安心してお付き合い頂けるサービスを提供しています。



Topics

トピックス

連載企画

賃貸マンション企画のポイント

勝ち組の大家になるために必要なこと

長引く不況によって崩壊した土地神話。賃貸マンションが「建てれば入る」と言われた時代は既に遠い過去となり、高い空室率に頭を悩ませている大家さんが少なくありません。

では一体どうすればそんな心配とは無縁の「勝ち組」の大家さんになれるのでしょうか？

第1話 一分譲マンションとの違いを知る

そもそも賃貸マンションの特徴とは何でしょうか？分譲マンションと比較してみましょう。一般的に分譲マンションは土地の取得から設計、施工、販売に至る計画立案をトータルでデベロッパー(以下デベ)などの開発業者がコーディネートします。それゆえ多額の費用(デベ費用、広告宣伝費等)と引き換えですが、それなりのノウハウを落とし込んだ総合的な計画が期待できます。また建物完成後に全戸を販売するため、計画が十分でないとなれば売れ残るなど、結果がシビアなだけに計画そのものにもより高い水準が求められます。

一方で賃貸マンションはどうでしょうか。一般的にはコーディネートはオーナーを中心とした建設、不動産等のプロフェッショナルが主体となって行います。ただデベのように費用を対価としてその役割を専門に担っているわけではないため、それぞれの業者の持つノウハウには大きな差があります。また賃貸経営による長期安定収入を目的とするため、最終的な結果は何十年も経たないとわからないことから、原因と結果の相対関係(成功/失敗の原因が計画自体にあるのか又は景気変動などの外的要因にあるのか等)が曖昧になりやすく、結果的に計画立案に甘えが生じ易い傾向が否めません。

これらと比較はあくまで一面的なものに過ぎませんが、このような特徴からもわかるように賃貸マンション計画には分譲マンションとは異なるノウハウが必要です。長引く不況で賃貸需要の冷え込むこのような厳しい時代

においては、この「ノウハウの差」こそが勝ち組の大家となるための決定的な違いをもたらします。(次回「弱点を見極める」に続く)

(大山組営業部企画室ではこのような賃貸マンションの企画、設計、施工、運営管理に至る計画立案から実行までを専門に手掛けています。是非一度ご相談ください)

分譲マンションと賃貸マンションの比較表

	分譲マンション	賃貸マンション
目的	販売	賃貸経営
収入	売買代金	家賃
収益サイクル	短期的	長期的
コーディネーター	開発業者 (デベロッパー等)	各分野のプロフェッショナル (建設会社、不動産業者等)
土地建物以外の主な経費	開発業者経費 広告宣伝費(モデルルーム設置費等)	特になし
建物の主な所有形態	マンション購入者による 区分所有	オーナーによる 一括所有
リスク	売れ残りは致命的 (ハイリスク)	長期収支のため出遅れても 挽回可能(ローリスク)

分譲マンションと賃貸マンションの比較表

スポット
気になる

坂戸屋商店

(酒販店)



溝の口駅前にある坂戸屋商店は創業100年を越える老舗酒屋です。店内には他ではなかなか手に入らない完全手造り、限定生産の日本酒ばかり70種類以上が所狭しと並んでいます。「本物の美味しさをいつでも自由にゆったりと楽しみたい」という「坂戸屋スタイル」を提唱する4代目武笠陽一氏(32)が自ら日本全国の造り酒屋に足を運んで厳選したというハイクオリティな日本酒コレクションは、わざわざ他県から買いに来るファンがいるほどの人気です。店頭で常時試飲ができるほか好みや料理に合わせたアド

「本当に美味しい日本酒に出会える場所」

バイス、また日本酒には珍しい「量り売り」などのサービスも行っているそうです。興味のある方は一度覗いてみてはいかがでしょうか。インターネットでも購入できるそうです(詳しくは下記HPまで)。



お問い合わせ先
TEL 044-866-2005
川崎市高津区下作延309 MSB 1F
田園都市線/南武線
溝の口駅南口徒歩1分
<http://www.sakadoya-style.com>

こんなことも
しています

アット @ Ohyama

新しい丸子橋 (2001)

川崎と東京を結ぶ市民の大動脈丸子橋。この橋の舗装も大山組の仕事です。家やマンションも得意ですが、道路や街路も造ります。ひとつひとつを大切に。確かな技術で揺るぎない信頼を。



編集後記

長引く景気低迷にあえぐ日本経済。そんな日本経済を元気にするにはどうすればいいのか？地域コミュニティの発展こそが人々の元気となり、明日の日本のエネルギーの源となるはず。そんな思いを胸にまちづくり応援マガジン「元気宣言」を創刊しました。まちづくりに関するあらゆるトピックを取り上げながら読む人全ての力となることを目指して頑張りますのでご愛読宜しくお願い致します。