

元 気 宣 言

平成27年6月17日(隔月刊)
 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
 丸子通1丁目640-5
 発行部数…50,000部
 www.ohyamagumi.co.jp

まちづくり応援マガジン
 supported by Ohyamagumi

[第72号] ご希望の方には毎月直接無料でお送り致します。
 こちらまで → ☎ 0120-6600-62



賃貸マンション 建替物語

「建て替えて賃貸戸数を1.9倍に！」

新丸子駅前に築年数の異なる2棟の4階建て賃貸マンションがありました。2棟が建つ敷地の総面積は168.75㎡(51.04坪)、こちらのオーナー様より築年数の古い左棟を建て替えたいという相談が大山組に入りました。

オーナー様のご意向を詳しく伺ったところ、「左棟は建て替えるが、築年数の浅い右棟に関しては、時期を見て建て替えたい。」とのことでした。そしてオーナー様との話し合いを進める中で、大山組としての提案方針を定めました。



Before 左棟：S45年竣工 右棟：H11年竣工
 東急線新丸子駅ホームから見える建設中のオーボワL'est

◆既存杭を残すことによるコスト削減

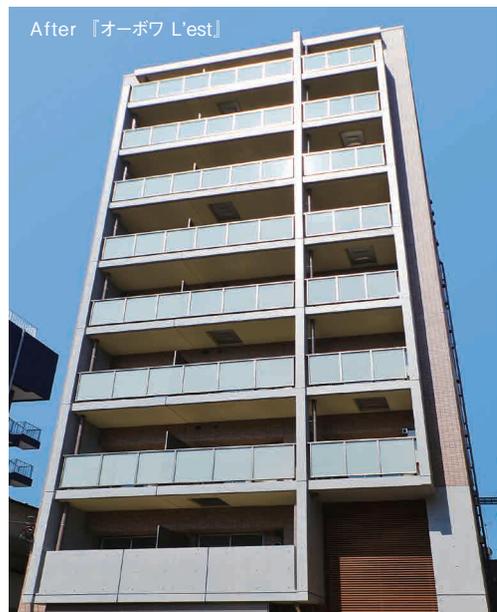
今回のプロジェクトを推進する上で、もう一つ留意するポイントがありました。建物建て替えの際、既存建物の杭の撤去は常に軽視できない費用となります。このことを考慮し、左右2棟の杭(計27本)を残したまま新しい建物を建てることにより、余分なコストを発生させず、建て替え予算をその他の事柄に充てていただくことができました。



大山組設計担当 マネージャー
 一級建築士 青木 富士雄

◆木目を基調としたエントランス

コンクリートむき出しの無機質なエントランスには、壁面に木目調ルーバーを設置。入居者が帰宅した際に落ち着きを感じていただけるよう、空間デザインにもこだわりました。



After 「オーボワ L'est」

◆土地効率アップ! 建物価値の最大化

それは、「築年数の浅い右棟も何れは経年劣化し建て替えが必要となる。それよりも今回2棟をまとめて建て替え、収益増を考えるとの方がオーナー様にとって有益ではないか。」というものでした。

単身者にも人気の高い東急線新丸子駅徒歩1分という好立地。「賃貸戸数を増やし早期に収益拡大を目指す」という提案にオーナー様も納得。店舗部分を除き賃貸戸数2棟12戸だった建物を、9階建て賃貸戸数23戸という収容キャパシティを1.9倍に向上させた賃貸マンションへ建て替えることになりました。



今回のオーナー様にご注文頂いた賃貸マンションはこれが3棟目。今回も無事完成に至りました。そしてこの新築賃貸マンション「オーボワL'est」の見学会を6月18日(木)より行います。皆さまお誘いあわせの上是非ご来場ください。スタッフ一同心よりお待ちしております。(詳しくは下記の案内をご覧ください)



木目調ルーバーのエントランス

新築賃貸マンション現地見学会(オープンハウス)の開催です!

中原区新丸子東に建設中の賃貸マンション完成に伴い、建物現地見学会を開催します! 弊社の設計・施工のマンションのデザイン性、機能性、そして技術力をこの機会に是非ご覧ください。

2015年6月18日(木) / 19日(金) / 20日(土) / 21日(日)

● 時間: 10:00-17:00

● 場所: 「オーボワ L'est」 中原区新丸子東1丁目833-4 ※当日はこちらまで 080-8900-6707

【建物概要】○構造規模/RC造9階建 ○敷地面積/168.75㎡ ○延床面積/771.99㎡
 ○間取り/共同住宅23戸 1K(Aタイプ:26.71㎡×8戸、Bタイプ:24.89㎡×8戸、Cタイプ:25.67㎡×7戸) +1階店舗

- 主な設備
- ・姿見付下足収納
 - ・バス乾燥機付
 - ・ユニットバス(1116)
 - ・防犯カメラ
 - ・ベアガラス
 - ・チェンジキーシステム 等

「土地活用による賃貸経営」
 無料個別相談
 同時開催!



地域トピックス

新たな学童保育のスタイル! キッズベースキャンプ新丸子



この4月より、大山組本社ビル4Fに、小学生を中心とする学童に向けたアフタースクール「キッズベースキャンプ新丸子」がオープン。子どもたちの自発性、自立心を育むことを主眼におき、コミュニケーション力や社会性を身につけるためのプログラムが多数用意されています。専用バスによる送迎を始め、大切なお子様をお預か

りする上での安全・衛生・健康管理体制も充実。従来の学童保育には無いコンセプトのアフタースクールが新丸子地区にも誕生しました。



ご家族も安心。専用バスでの送迎

詳しくはこちら
 www.kidsbasecamp.com

武蔵小杉エリアの土地活用
 賃貸マンション経営のことなら
 地域に密着70年。安心の大山組へ

株式会社 大山組
 ☎ 0120-6600-62
 www.ohyamagumi.co.jp
 Tel 044-411-3708 Fax 044-433-4595
 〒211-0006 川崎市中原区丸子通1丁目640-5



大山組は川崎フロンターレ サポートカンパニーです。



元気宣言はWEBでもご覧頂けます。詳しい施工事例も満載。ホームページからどうぞ。

イベントレポート

～ 大山組 新本社完成記念! 第一弾イベント ～ 「親子で知っておきたい! もめないための相続対策の秘密」

2015年4月18日(土)、昨年11月に完成した大山組新本社ビルに初めて地域の方々をお招きするイベントが開催されました。50年ぶりの本社完成記念イベントをお天道様も祝福してくれたようで、さわやかな春風の吹くイベント日和となりました。

第一部「相続対策セミナー」at 15:00～



原税理士による新税制の解説

一般社団法人 神奈川相続支援ネットワークに所属され武蔵小杉で活躍される北村亮典弁護士、原正長税理士を講師としてお招きし、第一部前半を原先生による今年の1月から施行された相続税・贈与税に関する「新税制の仕組みと節税対策」、後半を北村先生による「相続問題の事例紹介と対処法」というテーマで徹底解説いただきました。

まず、セミナー前半のご担当原先生のご登壇。この10年間人口増加・地価高騰が続く武蔵小杉エリア。長年この地に暮らし今後も家族共々この地に住み続けていきたい地域の方々にとって、今回の相続税改定は他人では済まされないという方も多く、セミナー冒頭より皆さま食い入るように先生の話しに耳を傾けていらっしゃいました。

特に「基礎控除引き下げ」に関しては、控除枠が改正前の6割に減額されるということで、納税対象者が倍増するとも言われており、私生活の設計に直結することもあり、皆さまの表情も真剣そのもの。例えば、相続人が2名(妻と子供1人)の場合、昨年までは保有する土地、建物、預貯金、

■相続税「基礎控除」の引き下げ	
改定前	5,000万円 + 1,000万円 × 法廷相続人数
改定後	3,000万円 + 600万円 × 法廷相続人数



紛争事例を紹介する北村弁護士

45分間の原先生の講義に続き、セミナー後半の北村先生の講義がスタート。今回のセミナーイベントのタイトルでもなった相続対策に関して、「揉めないために何をしておくべきなのか?」をポイントに紛争事例を交え解説していただきました。北村先生が受講者の皆さまへ強く伝えていたこととして、「揉めるかどうかは遺産の多寡ではない。」また、「仲の良かった親兄弟でも紛争になる」ということで、誰もが相続となったときに紛争となる可能性があるということでした。相続の紛争解決に長年携わっていらした北村弁護士。日頃なかなか耳にすることのできない事例やそこに内在する人間模様などもご紹介いただき、受講者の皆さまも「お金がいかに魔物であるか…」を深く理解されていたようです。

有価証券等を合わせ、5,000万円 + 1,000万円 × 2 = 7,000万円を超えなければ、相続の課税対象にはならなかったところが、新税制においては3,000万円 + 600万円 × 2 = 4,200万円を超えてしまうと対象になるという仕組み。地価高騰の続く武蔵小杉エリアの住民の方々としては、心休まらない話題であると言えるかもしれません。

第二部「懇親会」at 16:30～

セミナー終了後は北村弁護士、原税理士とともに新本社7階「コミュニティーサロン」へ移動。この部からは同じく相続支援ネットワークに所属する神谷直司法書士にも合流いただき「懇親会」の開演。お酒や軽食を交え、各先生への質問や会話を楽しめるオープンイベントとなりました。

今回のセミナーのアンケートで皆さまからの要望が多かった、相続対策の無料個別相談会開催を決定しました。(詳しくは下記をご覧ください)



大山代表からの挨拶

大山組 新本社イベント 第二弾!

武蔵小杉エリアを知り尽くした弁護士、税理士、司法書士による 「相続対策」無料個別相談会

7月1日(水)
15:00-20:00
開催

- 日時: 2015年7月1日(水) 15:00-20:00 ※相談最終受付午後7時
- 場所: 大山組本社 1階 大会議室
- 参加費: 無料(60分まで) ●定員: 12組 ※要事前予約
*相談の結果、別途業務をご依頼される場合には、所定の費用が発生いたします。
- 主催: 株式会社大山組
- 協力: 一般社団法人 神奈川相続支援ネットワーク

相続対策セミナーの講師陣が再集結!!

- 【講師】
 弁護士 北村 亮典(こすぎ法律事務所共同代表)
 税理士 原 正長(原税理士事務所代表)
 司法書士 神谷 直(神谷司法書士・行政書士事務所代表)
 *神谷司法書士のみ午後5時半までの対応とさせていただきます。



「土地活用による賃貸経営」
無料個別相談
同時開催!

ご予約はこちら

人数に限りがございます。まずはお電話にてご相談されるテーマまたは先生名、ご希望の時間をご予約ください。

☎ 0120-6600-62

受付時間 8:00-17:30 *土日祝は休み
〒211-0006 川崎市中原区丸子通1丁目640-5
www.ohyamagumi.co.jp
[交通アクセス]
東急東横線・目黒線 新丸子駅徒歩3分



編集後記

新本社初お披露目となった「コミュニティーサロン」プレオープンイベント。武蔵小杉エリアの多くの方々にご参加いただくとともに、様々な方とお目にかかることができ、弊社スタッフ一同とても有意義な一日となりました。今回のイベント、大山組としては初めて本社ビルに多くのお客様をお招きするにあって、当日は朝からセミナー会場やコミュニティーサロンをピカピカに磨き上げるなど関係者協力の中入念な最終準備となりました。一方、イベント告知面では地域の方々にもお世話になりました。日程の関係で「参加はできないけど、うちの店先にチラシを置いておくれ。」とか「友人にもチラシ配っておくれ。」など、盛況のうちにイベント終了ができたのも、偏に「地域の皆さまのおかげである。」と改めて感じています。「みなさま、ありがとうございました!」(た)

●「今月の駄洒落」コーナーでは皆様からの投稿をお待ちしております。応募はメール(info@ohyamagumi.co.jp) 若しくはハガキか封書(大山組本社宛)で「営業部企画室投稿係」まで。採用された方にはお米券(5kg)を差し上げます!

今月の駄洒落...「副都心線拭くと新鮮」(横浜市都筑区 五十嵐奏葉さん)