

SHIN CLUB 157

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



今月のトーク/monthly talk

「コート南浦和」

撮影：アック東京

アベノミクス

年初から、たくさんのお見積りの依頼が寄せられております。いわゆる「アベノミクス」の影響が出ているのでしょうか。巷でいわれている、不動産投資や住宅建設増加のいくつかの理由が考えられます。ご存知の方も多いでしょうが、以下に並べてみました。

1. 消費税増税

政府・与党は25年度税制改正大綱で、現在5%の消費税率を26年4月に8%、27年10月に10%に引き上げる。それに伴い、建築資材や人件費などさまざまなものの値上げが予想される。

2. 相続税実質増税

同じく、相続税の基礎控除額が変わる。現行では、定額控除として5000万円、これに法定相続人の数に応じて1000万円×人数が加わる。例えば、子供2人であれば、課税価格が7000万円以下であれば、相続税はかからない。

2015年以降は、この基礎控除のうち定額控除を5000万円→3000万円法定相続人の人数に応じる比例控除を1000万円→600万円に引き下げるという改正案が出ている。課税価格は4200万円以下ということになるため、実質値上げといえる。さらに「現金より評価額が低い土地・不動産にしておいた方がいい」という相続税対策も見込まれる。

3. 住宅ローン減税の延長と拡充の効果

住宅ローン減税は、平成26年4月の消費税増税に伴う負担増を緩和するため、本来は25年末で終わる予定だった減税措置を29年末まで4年間延長。さらに、新たに住宅を購入し、26年4月以降に入居する人は、減税額が現行の2倍になる。

また新築の注文住宅と大規模なリフォームを対象に、増税半年前の25年9月末までに建設業者と契約すれば、引き渡しが増税後の26年4月以降にず

れても税率5%のままとすることも盛り込んだ。

契約が25年10月以降の物件や内外装の注文工事を伴わない建売住宅や分譲マンションは、引き渡しが26年4月よりも後だと8%の税率がかかるが、減税額は最大年40万円が受けられる。

4. 好調な資産運用

金融緩和により資産形成が好転した個人の不動産投資が好調、それを受けて賃貸住宅建設など、土地の有効活用が進んでいる。

また、弊社の固有の事情も考えられます

5. 建築メジャー誌への弊社施工物件掲載がここ10年で2.5ヶ月に1回のペースであり、建築家の間で「辰」が認知されている。また、現在施工中の「表参道けやきビル」の効果も大きい。

6. 昨年、当社と競合する2社が破綻。このことで、行き場を失った見積依頼が当社に向かっている。

しかし、せっかくのご依頼なのに、現場員の数は限られています。職人さんの数も不足しており、「即、対応できないところが辛い」と弊社管理部長。

「見積依頼は多いものの、利回り案件については事業収支が重要なため、コスト競争にさらされている現実が、労務・資材の上昇の折大きな課題だ」「好況がいつまでも続くとは考えられず“山高ければ、谷深し”の諺通りとすれば、深い谷が間近に迫っている恐怖心はぬぐえない。多少好調な今こそ、脇を固めて備えを万全にしておくことが肝要」と弊社社長も気持ちを引き締めています。

良い建物を引き続き、順調に施工させていただければと願います。

コート南浦和



中庭を囲んで、新たに別棟を増築したマンション

9年前に建てたマンションの増築工事である。既存の建物の竣工のときから、「コート南浦和」という建物名にし、将来、「中庭」を利用した増築計画を立てていた。以前の施工会社は大規模物件を抱えているとのことで、今回辰に増築工事を依頼した。

9戸の既存部分に、新たに6戸が加わった。ファサードは既存部分と統一感を持たせ、新設した1階自転車置き場の外壁には穴を開けるなど、打ち放しコンクリートの魅力を発揮したデザインとなっている。

マンションで大きなポイントは、共用部のあり方である。大きな物件であれば、ロビーだとか、パーティールームといったものを考えるだろうが、このように小規模であれば、「中庭」がいい。採光や通風を確保し、プライバシーを守るとともに、住民相互のコミュニケーションを円滑にする機能を持った「中庭」がおおいに役立つ。さほど大きくはないが、以前、辰で施工したマンション（「N COURT 動坂」2009.04）でも作った経験から、この広さでもいけると考えた。増築部分が、既存の入居者への圧迫感を持つことなく、新たな入居者との自然な関係を生み出す。

各住戸へのアクセスは独立しており、特に東側部分の3戸は、サンルーム、土間玄関、サンテラスなど土間部分を内部に取り込み、他物件との差別化を図った。2階の階段前の広い部分は「コモンテラス」として、居住者の皆さんで外部リビングのように使ってもらいたいと思う。

「中庭」の植栽も2,3年経てば、かなり充実してくるだろう。道路を隔てた場所には、センスのいいカフェレストランも出来た。このマンションの地域への効果も期待したい。

(真栄史郎氏 談)

構造：RC造 規模：地上3階

設計：真栄史郎 / GA 建築工房

竣工：2013年3月

施工担当：熊井 撮影：①-⑦アック東京、⑧真栄史郎



物件情報

所在地：さいたま市南区文蔵 2-21-1

交通：JR京浜東北線、武蔵野線 南浦和駅から、徒歩6分

※京浜東北線の始発駅で武蔵野線の乗り入れも可能。

上野 29分、新宿 34分、東京 36分、品川 47分と都心までも座っていけるアクセスの良さが魅力

①増築部分外観。3階のサンテラスにはルーバーを設けた②西棟3階の部屋。全住戸ともバリアフリー③東側1階住戸。奥に土間部分（サンルームがある）④東側2階住戸の土間玄関。コンクリートの壁が自由な使い方を想起させる⑤中庭を介して既存部分から増築部分を臨む⑥入口側を臨む。外階段を使ってアクセスする東側住戸部分。1階の丸い穴のあいた壁の裏側は自転車置き場⑦既存部分の建物。増築部分の居住者も玄関はこちらを使う。さっそく既存部分から新築部分に転居した入居者もいる⑧中庭夕景。壁の丸い穴からもれる、ほのかな明かりが、中庭にぬくもりをもたらす

J cube

街中に住むためのボックス

敷地は、J R市川駅周辺の駅前再開発地区に隣接する、職住混在の商業地域である。

周辺の建物スケールが、大規模なものから住宅のスケールに変わる境目あたりに位置する5階建ての集合住宅の計画である。主要な生活道路に面し1階が店舗、2・3階が賃貸、4・5階を建築主が自己使用する。

この場所では、形態に操作を加えるよりも、単一素材のシンプルな形が、より建築の存在を示すことになる。シンプルな箱の考え方は、内部のプランにも反映している。

賃貸部分では、1つの白いボックスに納めた水廻りを、RC造のユニット内に置く「ボックス・イン・ボックス」を考えた。

商業地域の中で、生活を守るRC壁のボックスの中に、プライバシーの高いボックスを置いて、堅いRC壁と白いボックスの間が生活の場。街中に住む、壁に守られている安心感をつくろうとした。

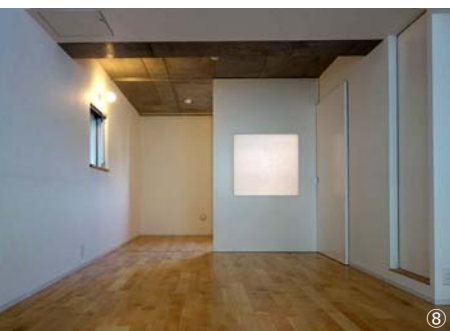
建築主のユニットは、木質系の仕上げ素材を使っている。プランの考え方は、こちらも「ボックス・イン・ボックス」だが、生活の場を引戸によって区別することができる。イン・ボックスは、水廻りや収納スペースである。空間から受ける印象が穏やかになるよう、注意をはらっている。

ボックスに付けられた名称は「J cube」。建築主のお名前一文字を採っている。

概念上、キューブの入れ子でできている空間である。

(鈴木孝紀氏 寄稿)

所在地：千葉県市川市新田
 構造：RC造 規模：地上5階
 設計：鈴木孝紀 / 鈴木孝紀建築設計事務所
 竣工：2013年3月
 施工担当：中村、園田
 撮影：①-⑦アック東京、⑧⑨鈴木孝紀



①全景。1階は店舗、右側の私道の奥左側が2-5階への入口②5階オーナー邸キッチン。バリアフリーでリビングとは引き戸でオープンな関係に③5階リビングダイニング。右奥が玄関への扉④5階玄関。エレベーターを降りるとすぐに黒い石器質タイルを敷き詰めた住戸入口。左手に階段室への鉄扉⑤5階、トイレ・洗面・バスルーム。廊下の幅や扉の幅はいずれも広めにとって車イス対応になっている⑥4階オーナー邸和室。部屋の形の凹凸を生かして小さなスペースにも工夫が施されている⑦4階和室前の小さなキッチンスペース。右側の扉はトイレ、さらにその右は階段室への扉⑧3階賃貸部。引き戸で仕切ることができる⑨賃貸部、水周りの収まるボックス。コンパクトなキッチンとその裏側に洗面、バスルームが入っている

TOPICS/INFORMATION

「ZENグループ新入社員研修会」 3月28日(木)

この季節恒例のZENグループの辰担当の新人研修が行なわれました。(新人39名+付き添い1名+辰3名)

おしゃれなテナントビルや邸宅が集まる渋谷。地元の施工物件をベテラン窪田部長の案内で廻りました。新入社員たちには、「一つ一つの丁寧な仕事の積み重ねが、お客様の信頼をいただく」ことを実感してもらいました。

施工中の「(仮称)原宿クリスタルソフビル」や「表参道けやきビル」も訪れ、現場監督の説明を受け、最後に、「Omniquarter」前で記念写真。例年になく早い桜の花も満開でした。



「クリスタルソフビル」前で説明を受ける



見事な桜の木がそびえる「Omniquarter」前で

「新入社員が入りました」 4月1日



川崎 徹 かわさき とおる

6年前、いったん退社するも4月より復職
工事部配属

心を新たに頑張ります。



古澤 ひかり ふるさわ ひかり

中央工学校工業専門課程 建築室内設計科卒
工事部配属

デザイン性の高い建物の施工に携わりたくて、入社しました。元気に頑張ります



鎌田 俊太郎 かまだ しゅんだろう

日本大学工学部建築学科卒
工事部配属

辰の施工物件に魅力を感じます。早く一人前になれるよう、全力を尽くします。



鄭 知恵 ジョン ちえ

韓国壇国大学建築学科卒
東京大学大学院新領域創成科学研究科研究生修了
工事部配属

デザイン性の高い建物を施工管理することに誇りを持ちつつ、一所懸命頑張りたいと思います。



岡本 拓也 おかもと たくや

東海大学芸術工学部建築環境デザイン科卒
工事部配属

常に難しい仕事に挑戦する姿勢に感銘を受け、入社しました。



郷 格 ごう いたる

芝浦工業大学工学部建築学科卒
工事部配属

初心を忘れずに、誠意を持って仕事に取り組んでいきたいと思っています。

「千駄ヶ谷三丁目PJ 新築工事」地鎮祭 1月15日



3社競合の解体工事を弊社が受注。その仕事ぶりが評価され、本工事を特命で受注しました。

構造：RC造
規模：地上6階
用途：共同住宅
設計：鈴木孝紀
／鈴木孝紀建築設計事務所
完成予定：2013年10月

「イケテイ東京ビル増築工事」地鎮祭 2月20日



みかんぐみの曽我部昌史氏が、以前の設計事務所で手がけた物件の増築計画です。

構造：S造
規模：地上7階
用途：事務所
設計：みかんぐみ
完成予定：2013年10月

編集後記

・外国人カメラマンによる東北震災復興支援「PHOTOHOKU」の布パネルを、「ユニープル東銀座」(施工：麦島建設_埼玉建興)に1月22日から2月25日まで展示後、「ユニープル渋谷神南」(弊社施工)でも、3月7日から25日まで行ないました。関係者の皆様、ありがとうございました。

(株)辰通信 Vol.157 発行日 2013年4月10日 編集人：松村典子 発行人：森村和男

東京都渋谷区渋谷3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450 E-mail:daihyo@esna.co.jp URL:http://www.esna.co.jp