

AA通信

2013年(平成25年)5月1日 第 38 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

～ 支援をさせて戴いた賃貸住宅が、完成しました。～

一昨年の東日本大震災で、古い賃貸住宅から外階段が落下し、ブロック塀が倒れたことから、この建替え計画が動き出しました。既存の入居者様が居ましたので、外階段とブロック塀は修繕せざるを得ませんでした。耐震性と将来の維持管理負担を考えると、建替えることが最善と方針が決められました。計画は、入居募集の繁忙期に合わせて、今年2月に新しい建物が完成するという目標を定め、その目標から逆算して昨年夏には新しい建物の工事開始。同初夏には古い建物の入居者様に転居を完了して戴き、古い建物の解体工事を実施。更に一昨年秋には、その入居者様への建替えのお知らせと転居のお願いをする。という全体工程を作るところから支援を開始致しました。

次は、賃貸事業の長期収支計画の策定です。本件は、オーナー様の相続税対策を兼ねていましたので、相続税に対する効果も確認しました。相続税対策のために多額の借入れを望む方もありますが、不動産賃貸事業は、次世代の方が長期に安定して事業を継続出来ることがとても重要です。数社から周辺の賃料データを入手し、単年度の収入と返済可能額から逆算して、可能な総事業費を算出します。そこから必要な費用を差し引いて、建物の予算を逆算します。その長期事業収支計画を確認したうえで、既存の入居者様に建替えのお知らせと、転居のお願いをしました。

転居先の斡旋と並行して、建物のプラン検討に入りました。今回は、オーナー様のお知り合いの一級建築士の方と打合せを進めて行きました。

未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。



株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイメナー833号室 (〒151-0053)
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301
E-mail : info@asset-adv.co.jp
ホームページ : <http://www.asset-adv.co.jp/>



アセットアドバイザー 検索



その設計者のスケッチは、まるで出来上がった空間に人が生活しているように見え、オーナー様も私も、スケッチに惚れ惚れすると共に、そのスケッチに込められた理論に感激していました。

設計者のアイデアは斬新でした。26㎡の限られた貸室の間取りについて、居室を整形にすることで、空間の利用効率を上げ、同時に東西の窓から採光と通風を確保しました。これは、玄関、水回り、収納を同じく長方形の中に納める必要がありました。また、外観と車庫に配慮して、共用廊下を支える柱を一本取ることとなりました。これらの修正は構造にも影響してきました。

建設会社は苦勞したと思います(建物規模からハウスメーカーが望ましいと、2社から提案を受けましたが、型通りの建物プランの変更挑戦と言った、S社と進めていくことになりました。)が、設計者は、費用対効果、施工の段取り、追加工事に応じた減額提案の必要性など、経験が豊富で、工事の監督や現場の職人は、設計者の言葉に耳を傾けて、それらの追加変更を受け入れてくれました。建物が出来上がるにつれ、その全容が随所に見れるようになり、建物が建ちあがってくる現場の楽しさを再認識することが出来ました。

こうした建物への工夫は、入居募集をする管理会社にもよく伝わり、当初の収支計画より高めの賃料で募集をすることとなりました。おかげ様で、短期間で入居申込を受け、3月中に満室稼働となり、オーナー様にも喜んで戴きました。

税制改正に伴い、相続税対策として賃貸住宅を建設する方も多いと思いますが、賃貸事業は、次世代の方が長期に安定して事業を継続出来ることがとても重要です。この通信が、現在計画の中の方々のお役に立てば幸いです。



☆☆☆ 通信コラム ☆☆☆

～ ついに、石原裕次郎の「黒部の太陽」が、DVDで発売されました！ ～

まるでDVDの宣伝のようで恐縮ですが、黒部の太陽は、裕次郎の遺言で「映画は映画館で観るもの」とビデオ化がされなかった映画で、1968年の上映依頼、45年ぶりに再び観ることができるようになりました。

映画の内容は、世紀の難工事といわれた黒部ダム(黒部川第四発電所=通称:黒四ダム)の建設を描いたもので、特に、長野県大町市から黒部溪谷へと資材や人材、大型機械を運び入れるための関電トンネルの掘削工事の様子が、その中でも破砕帯と言われる軟弱地盤を貫通させる苦難の様子が、中心となって映画化されています。

実は、この関電トンネルの施工は、私が15年近く勤務させて戴いた熊谷組でした。裕次郎は熊谷組の協力業者である岩岡班の親方の長男として、難工事に立ち向かう役どころです。そのため映画の撮影は、熊谷組と岩岡班のモデルである笹島建設が全面協力して、熊谷組の豊川工場に大掛かりなセットを用意して撮影されたそうです。



私は、社会人一年生として入社式の当日、この映画を大会議室で見せられました。「この映画は・・・日本人の勇気の記録である」の文字で始まり、あの裕次郎が熊谷組のマークがあるヘルメットを被り、削岩機を持って果敢にトンネルを掘り続けます。破砕帯でずぶ濡れになり、一日数センチ単位でも前進を続ける様子が映し出されます。笑われるかもしれませんが、映画は、入社式で挨拶した役員の誰より熊谷組を熱く語り、純粹無垢だった新入社員は、熊谷組に愛情を感じ、仕事への情熱を感じたのを覚えています。

3月下旬の発売と同時に入手し、久しぶりに映画を観ましたが、我が家のテレビの正面に座し、腕組みをして最後まで凝視していました。貫通の場面では、25年前と同じ感動を覚えることが出来ました。これからは、身近にこのDVDを置いて、25年前の初心に戻って、いや、それ以上の情熱を持って仕事に取り組みたいと思います。

☆☆☆ ミニセミナーと無料相談会の開催について ☆☆☆

株式会社アセット・アドバイザーでは、不動産や相続の問題事例を含むセミナーを行い、その内容からお客様の個別問題を一緒に確認する方法で、無料相談会を実施しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。第3水曜日の夜(午後6時以降)と、第3土曜日の日中(午前10時から午後4時迄)実施します。次回は5月15日と18日。ご予約のうえお越し下さい。

