

弊社施工物件・ルネス諸口 大阪市ハウジングデザイン賞にノミネートされました

弊社施工物件である、『ルネス諸口』（大阪市鶴見区）が大阪市ハウジングデザイン賞にノミネートされました。

昨年の受賞作品は、グランフロント大阪オーナーズタワーなどがあり、その他の受賞物件にも錚々たる物件が並んでいます。

このハウジングデザイン賞ですが、目的としては【大阪市内で建設された魅力ある良質な都市型集合住宅を表彰し、その優れた面を明らかにすることにより、良質な都市型集合住宅の建設を促進するとともに、広く市民の方々に住宅供給に携わる人々の住宅に対する関心を高めていただくことを目的にしています】とされており、対象は【大阪市内に建つ民間の「共同住宅」「長屋」「戸建住宅の集合」で、概ね過去5年以内に完成した（改造等を含む）魅力ある良質な住宅や、完成後20年を経過した維持管理が適切に行われ、住宅や住環境が良好に保たれている住宅を対象にしています。また、団地の全体計画等に優れたものについては、団地全体が完成した時点で全体を審査対象とすることができます】、とされています（大阪市HPより）。

国土交通省推薦のスケルトン・インフィル工法を使用し、防災力強化マンションとしても大阪市からの認定を受けた素晴らしい物件です。

市民の方から推薦をいただいたようで、オーナー様も設計・施工を行った弊社も驚いています。しっかりと現場管理を心掛け、徹底した安全対策と近隣への配慮を認めていただけたように感じ、大変嬉しく思います。



ルネス諸口



▲グランフロント大阪



▼パークタワー梅田



土地活用のご相談、お問い合わせは・・・ 龍華土建工業株式会社

本社 〒581-0063 大阪府八尾市太子堂4丁目3-15 TEL 072-991-6671
 大阪支店 〒546-0041 大阪市東住吉区桑津2丁目9-13-402 TEL 06-6777-7360
 奈良営業所 〒636-0113 奈良県生駒郡斑鳩町法隆寺南2-308-3 TEL 0745-75-2723
 ホームページ <http://www.ryuge.co.jp> E-mail info@ryuge.co.jp

りゅう通

★皆様と龍華土建をつなぐ情報誌★

発行人 : 龍華土建工業株式会社 裏野 繁
 所在地 : 大阪府八尾市太子堂4丁目3番15号
 TEL : 072-991-6671(代表) FAX : 072-991-6730

賃貸経営に重要なこと 空室対策・企画の重要性・事業継承

弊社に寄せられるご相談でも、圧倒的多数を占めるのはやはり『空室対策』と『リフォーム・リノベーション』に関するお悩みです。

現在空室を抱えお悩みにもかかわらず、『高くつくから・・・』『どうしたらいいのかわからない』『付き合いのある業者がいない』ということで放置されている方もいらっしゃるのではないのでしょうか？しかし、空室を放置することで、毎月入ってくる賃料を逃し経営の悪化を招いていることを認識されていない方も認識しつつも見えぬふりしている方も見受けられます。それらが土地活用での経営悪化の最大の要因の一つで、ご自身の大切な土地や建物など資産に対して愛情を注いでやれば、理由なく放置することはないはずです。

また、りゅう通6月号でもご紹介させていただきました『空き家対策特別措置法』でも触れました、空家や老朽化借家に関しても放置することで大変不利な状況に陥る危険説も十分あります。対策をすと言っても、建て替えるだけが経営改善ではありません。耐震補強やリノベーションなど、しっかりと対応することで十分魅力のある物件に生まれ変わらせることも可能です。

もちろん建築段階で、将来的なメンテナンスやニーズに対応できる可変性を持たせることは必要ですが、既存の物件であつたり予算の問題であつたり、そうもいかないものも多数あります。土地活用は、『今持っている資産をどう最大限に活用するか』ということで、手段は多数ございます。

また余談ですが、現オーナー様は賃貸経営に対して非常に真摯に向き合っておられる方は多数見受けられますが、後継者様についての悩みも多くお聞きします。『息子が全く土地に興味がない・・・』『娘しかいないから土地とか経営を任せて大丈夫か・・・』というもので、潜在的に多くの方が悩まれていることと思われます。何か起こってからでは遅く、知識や経験が不十分なままご子息・ご息女様へ引き継ぐことにより、建設会社・管理会社の言いなりになって損をしてしまう事例も多々ございます。そうならないために、後継者に対して早い段階から事業継承の為に経営に参画していただくことが必要であると思えます。

次世代のオーナーは、比較的入居者世代に年齢の近い方も多くいらっしゃいます。入居対策のためにも次世代オーナーを巻き込んで、そのことによって興味と関心を持ってもらうことも重要な継承対策であると思われます。

10月17日(土)に予定しております、【第13回 やお資産活用勉強会】でもそれらについて専門の講師をお呼びしております。

何かしらのお悩みをお気軽にご相談下さい、大切な土地活用・賃貸経営を一緒に考えさせてください。



世界の大きな建築物

先月号では、世界の古い建築物をご紹介しました。今回は、**大きな建築物**についてご紹介させていただきます。

ギザのピラミッド(エジプト・カイロ)・・・こちらは先月も古い建築物としてご紹介しましたが、巨大さでも非常に圧倒的です。世界七不思議の中でも、唯一現存する建築物です。ピラミッドは砂漠のど真ん中に位置している印象がありますが、意外と市街地すぐの場所にあるようです。

ミヨ橋(フランス)・・・フランス南部の都市ミヨ近郊のタルン川渓谷に架かる道路専用の斜張橋です。主塔の高さが東京タワーよりも高い343メートルに達するほど高く、もちろん世界一高い橋です。

メトロポール・パラソル(スペイン)・・・2011年に完成した世界最大の木造建築です。2003年に行なわれた広場再開発計画のコンペで勝利したドイツ人のユルゲン・マイヤー・Hによる設計で、9000万ユーロ(約105億円)もの大金をかけ建築されました。

タージマハル(インド)・・・実はマハル(宮殿)ではなく、ムガル帝国第5代皇帝シャー・ジャハーンのお墓で、妃ムムターズ・マハルのお墓で、妃の死を悲しんだ建築狂の皇帝が、愛を表現するためにこの巨大な大理石の墓を作ったとのこと。



八尾高旋風 ～高校野球～

今年の夏の甲子園も素晴らしい名勝負や感動のシーンが多数あり、来年の甲子園が早くも待ち遠しい方がいらっしゃるのではないのでしょうか？八尾市にも野球の強豪校があったことはご存じの方も多いかと思いますが、改めてご紹介させていただきます。

八尾高校は今では屈指の進学校として有名ですが、昭和20～30年代には甲子園の強豪校としても有名になりました。

八尾高野球部の創部は明確ではないようですが、大正4年にの第一回全国中学野球(現・全国高校野球選手権大会)大阪大会に出場しました。大正15年には春の選抜に初出場し、そこからなんと4年連続出場しました。昭和6年には夏の大会に初出場し、翌昭和7年にも連続出場しました。昭和27年春の甲子園ではベスト4、夏の大会では準優勝に輝きました。**今までで合計、春6回・夏4回も出場**しました。

進学校にありながら野球の激戦区・大阪で野球でも結果を出す、並大抵の努力ではなしえなかった偉業です。また甲子園に出場し地元八尾を盛り上げてほしいものです。



防災の日 ～備えは大丈夫ですか？～

毎年9月1日は、その日を中心として「防災思想の普及、功労者の表彰、防災訓練等これにふさわしい行事」が実施される**防災の日**という記念日です。また、「防災の日」を含む1週間を**防災週間**として、様々な国民運動が行われています。

しかし、実際のどの程度防災意識や知識があるのでしょうか？最も警戒すべきものの一つは、いつくるかわからない大地震です。備えを少しだけご紹介しておきます。

①家にいるときに地震が発生、その時にとるべき行動は？

地震が起きたら、すぐにリビングテーブルなどの頑丈な家具の下に入ります。隠れる場所がなければ、クッションや寝具で頭と体を覆ったりするといいでしょう。倒れやすい本棚などの家具には近づかないこと、割れる危険性のある窓ガラスや鏡からも離れます。壁に囲まれたトイレは、家の中では比較的安全ですが、閉じ込められるリスクがあるので、ドアを閉めてはいけません。地震の最中に外に飛び出すのは危険なので、避難口確保のために玄関のドアを開け、家の中で揺れが収まるのを待ちます。ただし、家が倒壊する恐れがあるときは、外に逃げる方法を考えましょう。

②外出しているときに地震が発生。どうすればいい？

駅にいた場合、ホームではバランスを崩して線路に落ちないように、線路からできるだけ離れてベンチなどにつかまらしましょう。電車乗車中は、急停車で大勢の人の下敷きになる可能性もあるので、手すりやつり革にしっかりつかまり踏ん張ります。揺れが収まった後も勝手に脱出せず、職員の誘導・アナウンスを待ちます。住宅街を歩いている場合でも、ブロック塀や石垣の倒壊による圧死が過去に多数報告されています。近くに塀や石垣があれば、すぐにその場を離れましょう。門柱、自動販売機の転倒、窓ガラスの落下、道路の亀裂にも要注意。感電の恐れがあるので、倒れた電柱や切れた電線には決して近づかないこと。

③災害に備えて、部屋の家具の配置を考えるとどうすればいい？

集合住宅では、ほかの住戸のベランダを通して避難することもあります。避難ハッチ周辺や隣の境には物を置かないようにしましょう。また、本棚やタンスなど、大きい家具や倒れやすい家具をベッド周りに置かないのは鉄則です。枕元には、懐中電灯、水、笛などの必要最小限の防災グッズを置いておけば、睡眠中に地震が起きても素早く逃げられます。化粧品や割れやすい瓶などは、出しっぱなしにせず引き出しや扉が閉まるものに収納しましょう。

上記対策は非常に重要ですが、人間いざという時に落ち着いた判断ができるかどうかは正直わかりません。大事なものは、いざというときに最悪の事態に陥らないように常日頃できる準備を怠らないことと思います。

