



AHAN

アサヒ ヒーロー ニュース

AE²工法で驚異の長期安定経営

アサヒ ヒーローマンション

鉄筋コンクリート造 高性能・省エネ賃貸マンション



ヒーローマンションの朝日建設

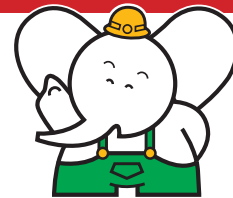
検索

<http://www.asahi21.co.jp/>

表紙にお子様・お孫様、あるいはお気に入りのペットなどの写真を載せませんか? 皆さんご自慢のお子様・お孫さんを撮った写真などをお寄せください。ペットも可。表紙に掲載いたします。名作? 普通作? どしどしご応募ください。応募された方にはヒーローニュース特製の記念品をお贈りいたします。ご応募は右記へ。 —読者写真募集係 E-mail : info@asahi21.co.jp 担当は大空まで—

【関東エリア第4位! 神奈川県NO.1】

6月19日付けの全国賃貸住宅新聞に賃貸住宅建築ランキングが掲載され、当社が関東エリアで第4位にランクインしました。また、神奈川県内においてはNO.1の実績を残していることがわかりました。ここ数年はアサヒ ヒーローマンションを軸に賃貸マンションの建築実績を伸ばすことができ、エリアも神奈川全域、東京城南・多摩南部を中心に建築をおこなってまいりました。昨年より、埼玉県全域においても建築をおこなっております。また、ヒーローマンションの全国の加盟店内においても5年連続でNO.1の実績を残しております。2月には2店舗目となる賃貸マンションショールームを横浜に開設。多くのお客様にアサヒ ヒーローマンションを身近で感じていただき、お選びいただいております。鉄筋コンクリート造・高性能賃貸マンションのブランドとして今後とも、研究を重ね、よりよい商品作りと品質の向上に努力してまいります。



関東エリアの賃貸住宅建築ランキング (着工ベース)

	社名	着工戸数	着工棟数	代表者	本社所在地
1	スターツコーポレーション	4600	370	大槻三雄	東京都中央区
2	新日本建設	989	29	金網一男	千葉県千葉市
3	ナミキ建設	778	70	並木洋一	東京都板橋区
4	朝日建設	713	37	萩谷彰彦	神奈川県相模原市
5	ウラタ	694	18	蒲田一哉	千葉県浦安市
6	みらい建設工業	500	11	井上興治	東京都千代田区
7	小川組	419	35	山本強一	神奈川県川崎市
8	田中建設	410	16	田中祥院	東京都八王子市
9	大末建設東京本店	409	4	山村多計治	東京都千代田区
10	内野建設	300	15	内野三郎	東京都練馬区
11	山根工務店	290	8	山根三郎	神奈川県川崎市
12	ジェクト	270	21	市川功一	神奈川県川崎市
13	丸山工務所	266	20	保坂正和	神奈川県平塚市
14	奈良建設	257	16	湯本徳一	神奈川県横浜市
15	サンエイ	250	50	剣持元勝	群馬県高崎市
16	神興建設	241	12	磯辺良男	東京都世田谷区
17	馬淵建設	236	6	馬淵圭包	神奈川県横浜市
18	小山建設	220	16	小山英雄	神奈川県相模原市
19	佐田建設	196	7	市ヶ谷隆信	群馬県前橋市
20	平岩建設	196	8	平岩宗敏	埼玉県所沢市
21	三光ソフラン	175	25	高橋誠一	埼玉県さいたま市
22	渋沢	169	15	渋澤和廣	埼玉県本庄市
23	パワースプロジェクトマネジメント	160	8	前田喜美子	東京都新宿区
24	駅ビルハウジングセンター	154	17	清水信哉	千葉県市川市
25	エステート住宅産業	143	12	若林平吉	栃木県宇都宮市
26	染谷工務店	140	10	染谷正昭	茨城県常総市
27	渋沢テクノ建設	126	11	渋沢道雄	群馬県前橋市
28	大洋建設	126	6	黒田憲一	神奈川県横浜市
29	ボラスグランテック	122	13	中内セイコ	埼玉県越谷市
30	ハウス・武拾壹	120	20	原康二	栃木県足利市

第724号 全国賃貸住宅新聞・オーナー専科より

【ヒーローマンションのロゴが変わりました】



HERO MANSION
 HONESTY ALWAYS COMES FIRST.

全国で建設されているヒーローマンションのオリジナルロゴが新しくなりました。ブランド化を進める戦略のもと、住んでいる方にヒーローマンションの良さを知ってもらうために、今後の建築物にはヒーローマンションのロゴ看板も設置し、ヒーローマンションを選んでいただく入居者作りを推進していきます。入居者がヒーローマンションの良さを実感し、語ってもらう。ヒーローマンションに住みたい! という入居者に分かりやすいように建物に看板をつける。ヒーローマンションに住みたい入居者を増やす。常にエンドユーザーの住み心地を追求し、オーナー様に満室経営を提供できる体制をこのロゴを活用し、展開していきます。

賃貸経営
ミニ知識

知っておきたい、建ぺい率、容積率
知っていれば適切なプランが立てられ、合理的です

1. 建ぺい率と容積率

建ぺい率は、建物の建築面積を敷地面積で割った割合のことで、その敷地に対して建築可能な建物の外枠の大きさを規制するものです。

建ぺい率(%) = 建築面積 ÷ 敷地面積 × 100

容積率は、建物全体の床面積(延べ床面積)を敷地面積で割った割合のことで、その敷地に対して建築可能な建物の容積(大きさ)を規制するものです。ただし、共用部分については床面積から除外することができます。

容積率(%) = (延べ床面積 - 共用面積) ÷ 敷地面積 × 100



2. 道路斜線と日影規制

斜線規制の中でも最もよく耳にする道路斜線は道路に対して建物の高さを制限するもので、その他の斜線規制としては隣地斜線や北側斜線、高度規制などもあります。日影規制は、建物の高さにより隣地に対して検討が必要になる場合があります。

3. 敷地内通路

これは、安全に避難ができるように設けるもので、建物規模により幅員が変わります。(例題の場合は1.5m) ※実際には、上記の法令以外にも様々な規制や制限がありますので詳しくは専門家にお尋ね下さい。



参考例

◇敷地条件

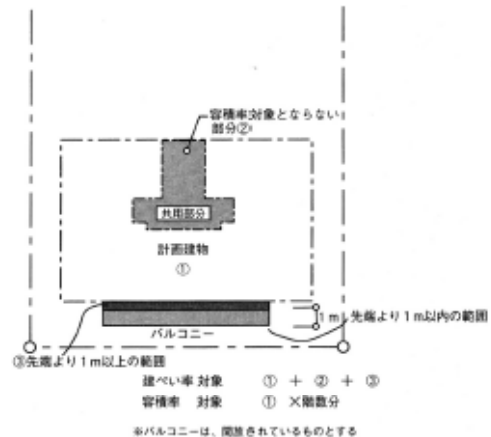
用途地域：第一種中高層住居専用地域
建ぺい率：60% 容積率：200%
敷地面積：430㎡ 道路幅員：6.0m(東側道路)
※平坦で道路との高低差がないものとします。

◇建物条件

構造：鉄筋コンクリート造3階建て
間取り：3LDK×6世帯
1世帯の床面積：65.68㎡
共用部分の面積：18.64㎡
最高高さ：9.9m
※バルコニーは開放されているものとする。

◇建ぺい率と容積率の計算

建ぺい率：36%
①の面積 65.68㎡×2世帯=131.36㎡
②の面積 18.64㎡
③の面積 9.6m×0.5m=4.8㎡
建築面積 (①+②+③)=131.36㎡+18.64㎡+4.8㎡=154.80㎡
∴154.80㎡÷430㎡×100=36.00% < 60% **OK**
容積率：91.64%
①×3階分=131.36㎡×3=394.08㎡
∴394.08㎡÷430㎡×100=91.64% < 200% **OK**
道路幅員による容積率の制限
6.0×0.4×100=240% ∴ 200% (小さい値を採用する)



特集

『成功大家』になる為の8つのメソッド

《その1》土地活用の種類とそのメソッドを知ろう!

土地活用のメリットとは何か

土地を活用して得る収入の種類は、大きく分けると事業収入と不動産収入の二つになります。事業収入は、その土地を使ってホテル・店舗など自営のビジネスから収入を上げる方法を言い、不動産収入は賃貸マンション、賃貸アパートなどの賃貸業により収入を上げる方法を言います。土地を賃貸活用するメリットとしては、以下のようなことが挙げられます。

- 不労収入が入る
- 銀行などの事業融資で投資できる(レバレッジ効果)
- 節税効果がある
 - 1(固定資産税・都市計画税)
 - 2(所得税・住民税) 3(相続税)
- インフレヘッジとデフレヘッジができる
- 物件の遠隔操作ができる(都内に住み地方に建てても問題ない)
- 自己年金になる
- 生命保険の代わりとして考えられる

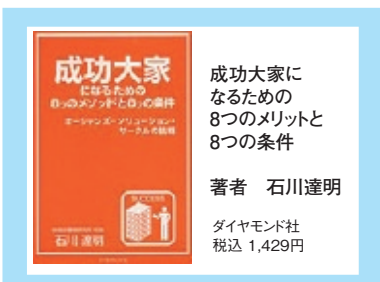
土地を遊休地のままにしておくと、収入がまず入りません。また、年3回の雑草駆除・放置自転車や不法投棄の処理など手間が掛かる一方、固定資産税・都市計画税などの税金は高く、その払った税金も経費計上できません。もう一度、

- 収入が入りません
- 節税効果がありません
- 使った税金などは経費計上できません

これが「遊休地の三つの損」と言われる内容です。何だか、すごく損した気分になるのは、わたしだけでしょか?



本文は下記の著作よりの引用です



土地活用を成功させるには綿密な検討が必須

先に述べたように、土地活用によるメリットを得るためには、土地に建物を建てる前に、プロの眼でしっかりとリサーチをしてもらうことが重要になります。代表的なリサーチ項目として、**市場環境調査(敷地周辺の市場マーケットの確認)** **敷地環境調査(敷地内の法的制限などの確認)**の二つがあります。これによって、まずは自分の土地がマンション、アパート、店舗など、何に向いているかを調査判断してもらいましょう。また建物を建てる際には、その地域によって建ぺい率や容積率、斜線制限、日影規制などが異なるので、専門家による調査で、その土地にどんな建物を建てるのが可能なかをチェックする必要もあります。また所有する土地がある地方自治体によっては、さまざまな法律や条例によって数多くの規制があるので注意が必要です。いずれにしろ、

いざ建物を建てるという前に、土地所有者の年齢や資産、期待する節税効果を踏まえた綿密な検討を、将来の法定相続人も交えて行うことが大切です。「建物の構造体の種類は?」、「建築面積は?」、「一戸あたりの面積は?」、「初期投資は?」、「オーナールームインするのか?」、

「誰の名義にするのか?」などなど検討事項は尽きることがありません。すべてを自分たちだけで検討して、答えを出すことは不可能です。全体の展望から細部に至るまで、うまくフォローしてくれる専門家を見つけることが重要です。土地をさまざまな角度から調査して、それに対する所見や提案を報告書などの形で、きちんと報告・提案してもらえれば専門家が理想でしょうね。



海の日



たくさんを私たちにとどけてくれる海。とても楽しい海。
海に囲まれた日本がどうやって生活しているのかよく考えて
海に感謝しよう。そのために作られたのが、海の日なんだ。

海の日は、最初は7月20日だった。江戸から明治になるころ、鉄で作られた西洋の船が日本でも使われるようになった。明治9年、明治天皇が洋式船の明治丸に乗って、青森から横浜へと向かったときに、海が荒れてたくさんの方が船酔いをしたのに、明治天皇はなんともなく横浜に着いた。その日が7月20日だった。それまで船の旅をこわがっていた人たちも、天皇陛下が乗るくらいなら…と思うようになって、船の旅が広がっていったんだ。それを記念して、7月20日を海の日を決めたんだ。この明治丸は今でも東京にあって、中を見ることができるよ。



海の日は、三連休を増やそうという動きの中で、7月の第3月曜日に変わり、毎年土、日、月が休みになった。夏になって、家の人と一緒に海に出かけられると、とても楽しくなるよね。

【ドイツ日記】

ヒーローマンションの加盟店の招待旅行が6月にあり、当社社員が数名、あのワールドカップで盛り上がったドイツに行ってきました。時期はなんとワールドカップ開催中。試合もしっかり見てきました。(日本VSオーストラリア) 普段の業務から離れ、旅行へ行った会社代表の社員たちは、異国の文化と遠い国でがんばっている選手たちをみて様々な感想をいだし、元気に帰ってきました。



建築雑学

ユニットバス

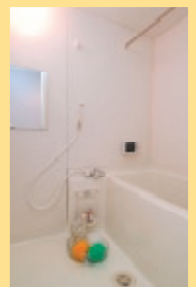


ユニットバスの本当の意味とは？ 壁・天井・床が一体になっているもの？ ユニットバスを、お風呂とトイレが一緒になっているものだと思っていませんか？ 実はユニットバスとは、そういう意味ではありません。

ユニットバスとはなんですか？ ユニットバスとは、周りの壁・天井・床が一体になっているお風呂という意味です。お風呂と洗面台が一体になっているものは、2点ユニットバスと呼ばれさらにトイレが付くと3点ユニットバスと呼ばれています。

- 1点ユニットバス…お風呂のみ
- 2点ユニットバス…お風呂+洗面台
- 3点ユニットバス…お風呂+洗面台+トイレ

これを理解していないと雑誌やネットで探すと、ユニットバス(UB)だから嫌だと選択肢から外してしまう事になります。ユニットバスでもバス+トイレ別はあります。単身者用の部屋なら、今はほとんどユニットバスです。



脳を鍛える 頭の体操

下記の文字を並び替えて、ある単語を作成してください。

問題1【んいいたけでわ】 問題2【うりゆにくよ】 問題3【うむしねぐま】

※答えは中ページにあります



シーズン・ダイアリー

7月の記念日 ~こんな記念日があったの?~

- 7/1 山形新幹線開業記念日
- 7/2 たわしの日
- 7/3 波の日
- 7/4 梨の日
- 7/5 ビキニスタイルの日
- 7/6 ゼロ戦の日
- 7/7 七夕
- 7/8 屋根の日
- 7/9 くじらの日
- 7/10 納豆の日



- 7/11 世界人ロデー
- 7/12 豆腐の日
- 7/13 オカルトの日
- 7/14 フランス革命記念日
- 7/15 ファミコンの日
- 7/16 外国力士の日
- 7/17 東京の日
- 7/18 光化学スモッグの日
- 7/19 マッターホルン北壁登頂の日
- 7/20 Tシャツの日



- 7/21 自然公園の日
- 7/22 げたの日
- 7/23 米騒動の日
- 7/24 劇画の日
- 7/25 カキ氷の日
- 7/26 幽霊の日
- 7/27 スイカの日
- 7/28 第一次世界大戦開戦日
- 7/29 肉の日
- 7/30 プロレス記念日
- 7/31 蓄音機の日

