

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style

[ビズスタ東京]

2022 10

特別版

『Biz Life Style』は東京、神奈川、関西、
仙台、福岡、広島にて49万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.03-6854-7001 FAX.03-6854-7005

企画・制作 / 株式会社デイリースポーツ案内広告社
〒110-0015 東京都台東区東上野4-8-1 TIXTOWER UENO 14F
© 2022 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD



掲載の画像はイメージです

土地の可能性は、敷地の上空へと延びている。

気候変動問題からインフレリスクまで、問題山積の世界経済。日本もしばらく不透明な時期が続くような気配の昨今、攻めと守りを両得する投資法として再び脚光を浴びているのが土地活用だ。賃貸住宅やテナントビル、駐車場経営まで選択肢は多様だが、その効率性から近年のトレンドとなっているのが「自宅併用」のスタイルだ。

賃貸併用や店舗併用住宅は、家賃収入を自宅部分の住宅ローンの返済にも充当できるという利点がある。もちろん入居者や店舗が高定着率で稼働していることが前提となるが、先の不透明な経済状況では安定的に経営できると断言するには一抹の不安が拭えず、また店舗併用の場合は希望する業種を誘致できるとは限らないなど、心配の種は尽きない。

そんな賃貸オーナーの不安解消に真っ正面から取り組んできたのが、ご存じ旭化成ホームズだ。今年で50周年を迎えた戸建注文住宅「ヘーベルハウス」を軸に、低層賃貸住宅「ヘーベルメゾン」など多様な商品構成で信頼を積み上げてきた同社だが、ここにきて存在感を発揮しているのが中高層ラインの「ヘーベルビルズ」だ。土地の潜在能力を縦方向に引き出す新駆体システムが実現した新たな選択肢だが、その背景には長く「安定した賃貸経営」の基盤づくりをサポートしてきた歴史がある。

そこで今回は、これから需要が高まりそうな「個人経営の中高層ビルディング」の可能性について、同社の担当者に話をうかがった。

My Favorite Life Style

HEBEL HAUSの中高層ビルディング
「ヘーベルビルズ」

Biz Life Style Pick up >>>

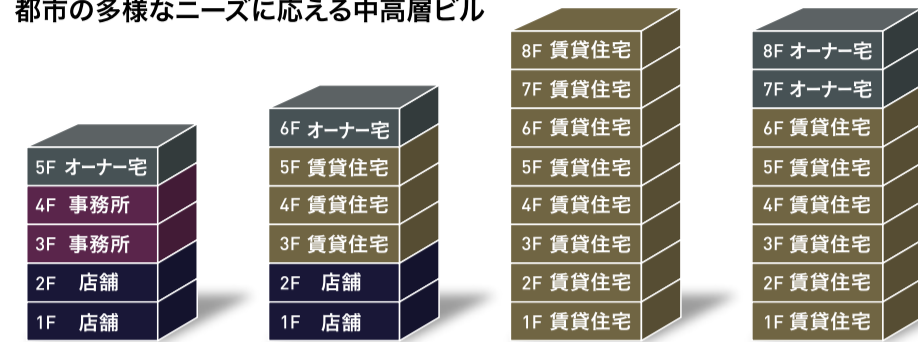
敷地の個性から収益力を際立たせるプランニングカ

都市型ハウスメーカーとして歴史を重ねた洗練のデザイン力と、鉄骨住宅専門として培った工業化品質の施工力。ヘーベルビルズは、立地条件に即したプランニングにより、その土地のポテンシャルを最大限に活かし切るための提案が可能となっている。



Biz Life Style Pick up >>>

都市の多様なニーズに応える中高層ビル



事務所・店舗併用 賃貸住宅・店舗併用 賃貸住宅専用 賃貸住宅併用

たとえば同じ「店舗併用住宅」でも、敷地の広さや形態、場所、周辺環境などによって「最適」な形は大きく変わる。オフィスとショップを誘致するか、賃貸住宅を中心とするか、はたまた自宅フロアを置かず賃貸専用ビルとするか。ヘーベルビルズなら、多様なニーズに対して柔軟なプランニングで対応可能だ。



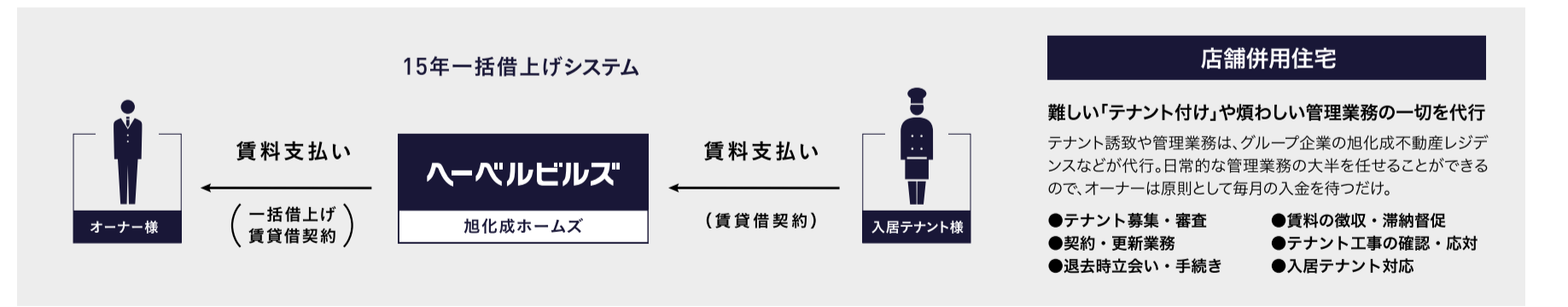
1階・2階に店舗を誘致、「テナントプラス」という土地活用。中高層ビルの建築技術が、店舗併用住宅の収益力を変えた。旭化成ホームズ『ヘーベルビルズ』が創出する「Tenant Plus!」の魅力。

「一括借上げシステム」の活用で「すべしお任せ」の土地活用を
ヘーベルビルズで中高層ビルを建てた場合、同社の一括借上げシステムを利用できる。オーナーに代わって貸主となり、管理運営の切を代行するサブリースシステムだが、ここでは企業力がモノを言う。店舗併用住宅の場合は良質なテナントの誘致や店舗の設計企画も含めて土地活用全体を俯瞰した提案を受けられる。しかも15年間にわたる一括借上げで毎月安定した収入を得ることが可能。また、グループ力を背景とした管理業務まで任せられるので、全部お任せの経営が実現する。

一括借上げシステムで「すべしお任せ」の土地活用を
「一括して委ねる」ことができる。ひとりで鉄骨構造の店舗併用住宅を建てても、まじエリアによって経営イメージが大きく変わる。たとえば、5階建てのビルを想定してみよう。最上階は自宅として、立地がビジネス街であれば1階と2階にカフェやショップを置き、3階4階をオフィスで固められる。商業エリアなら立地次第で自宅以外をすべて店舗と事務所とするのも可能となる。上階をワンルームの賃貸住宅フロアとするのもよいだろう。夢は広がるばかりだが、投資である以上は収支的に最も有利で、かつ安全な道を探らなければならぬ。特に、いわゆるテナント付けは店舗併用住宅の最大の課題のひとつとなるので、エリア特性を踏まえながら慎重を期したプランニングが必須となる。だが旭化成ホームズのテナントプラスなら、実はこの点でも心配は要らない。

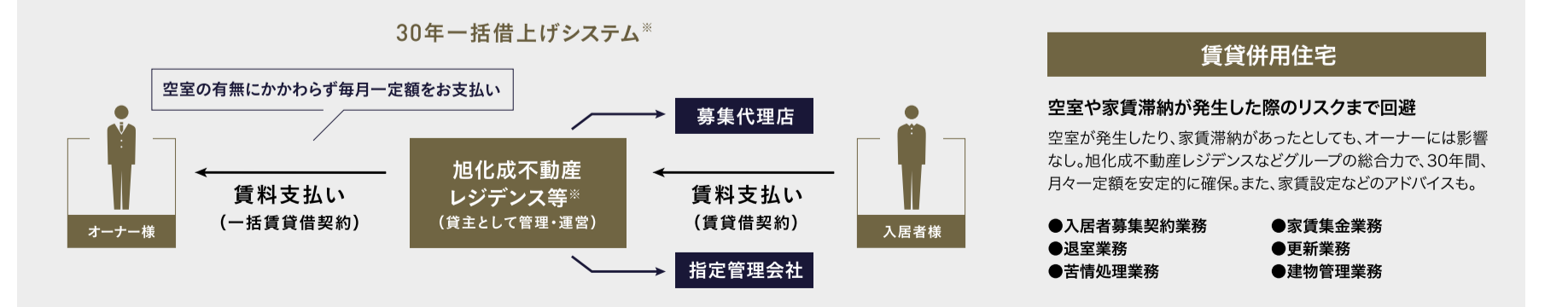
現代社会で活躍するビジネスパーソンなら「賃貸住宅」は「ヘーベルハウス」を知らない方はいないだろう。耐震耐火技術に優れたロングライフ住宅の代表選手としてあまのにも有名な「こごま」で50年かけて押しも押されぬ看板ブランドとして育て上げてきた旭化成ホームズは、安全性に特化した重層及び軽層の鉄骨造専門ハウスメーカーとしての建築ノウハウを多方面に展開している。表紙で紹介した中高層ビルディング「ヘーベルビルズ」はその最新事例のひとつと言える。限られた面積の土地を縦方向に活用できるなら願ってもない話だが、中高層ビルは個人投資家にも扱えるものなのか、今回は、旭化成ホームズの中高層営業部を訪ね、担当の渡辺雅人氏にお話を伺った。

「最近では、最高で8階まで対応可能なヘーベルビルズは、実はヘーベルハウスを検討する顧客層の肉声商品化の契機となった」という。災害への強さを、すでに広く信頼を獲得している特徴をそのまま活かした形でフロア数を増やせなかつたという相談が、年を重ねるたびに増えてきたというのだ。



最近では、最高で8階まで対応可能なヘーベルビルズは、実はヘーベルハウスを検討する顧客層の肉声商品化の契機となった」という。災害への強さを、すでに広く信頼を獲得している特徴をそのまま活かした形でフロア数を増やせなかつたという相談が、年を重ねるたびに増えてきたというのだ。

中でも、弊社が展開する30年、60年といった長期保証で、中高層の賃貸ビルに活用できないかという声が目立ちました。ある程度規模のビルでは、どうしても途中でメンテナンスが必要となり、なかなか難しい面があります。そこで、建物の構造に遡って再度研究することにしたのです。(渡辺氏)



「最近では、最高で8階まで対応可能なヘーベルビルズは、実はヘーベルハウスを検討する顧客層の肉声商品化の契機となった」という。災害への強さを、すでに広く信頼を獲得している特徴をそのまま活かした形でフロア数を増やせなかつたという相談が、年を重ねるたびに増えてきたというのだ。

「最近では、最高で8階まで対応可能なヘーベルビルズは、実はヘーベルハウスを検討する顧客層の肉声商品化の契機となった」という。災害への強さを、すでに広く信頼を獲得している特徴をそのまま活かした形でフロア数を増やせなかつたという相談が、年を重ねるたびに増えてきたというのだ。

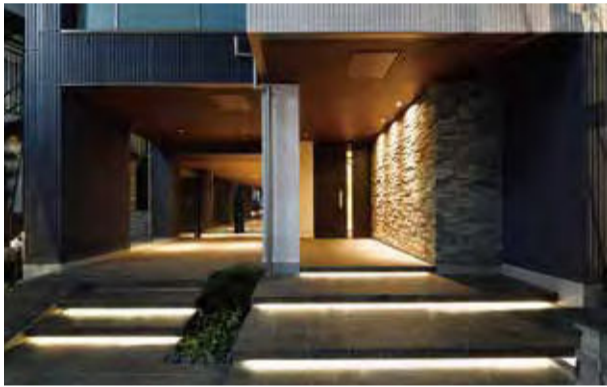
※一括借上げは2年毎に賃料の見直しを行います。また、借地借家法第32条の規定により、賃料は減額されることがあります。●一括借上げ期間中においても、当社等から解約することができます。オーナー様から解約する場合には、借地借家法第28条の規定により、正当な理由があると認められる場合でなければ解約することができません。 ※エリアや物件によっては、ご利用いただけない場合があります。



旭化成ホームズ株式会社 集合住宅事業本部 中高層営業部 営業一課 渡辺 雅人 氏



2022年 オリコン顧客満足度®調査
ハウスメーカー 注文住宅 鉄骨造
7年連続 第1位



シート防水システム
耐用年数
30年以上

外壁塗装
耐用年数
30年以上

へーベル
耐用年数
60年以上

鉄骨
耐用年数
60年以上

連続布基礎
耐用年数
60年以上



※2016年、2017年、2018年、2019年、2020年、2021年、2022年 オリコン顧客満足度®調査 ハウスメーカー 注文住宅 鉄骨造 第1位

「一括借上げシステムを活用すれば、何もしなくても安定した賃貸収入を確保できる『へーベルビルズ』のテナントプラス。基礎となるのは、やはり卓越した建築技術だ。

前ページで触れた新開発の専用躯体は、へーベルビルズシステムと名付けられている。『へーベルハウス』で培ったシステムラーメン構造の基幹技術や生産法・施工法などを継承しつつ、商業用途に対応できるよう各階の階高に柔軟性を確保。柱の間に筋交いがなく、大きな開口部を取ることができ、特徴をより強く発揮できるよう、品質と精度はそのままに強度や自由度が磨き込まれている。同時に、階数が増える分だけ重要性を増す地震対策についても、粘弾性ダンパーと摩擦ダンパーを高度に組み合わせハイブリッドスタイルの制震装置を新たに開発。同時に、交通や強風による振動を低減する制振装置TMDの搭載で、「制震×制振」の両得を実現した。また、耐久性や遮音性、調湿性など実に8つの複合性能を備えるへーベルウォールや耐火構造部材ALCコンクリートへーベルなど、工法から建材まで同社独自技術の集大成となっている。

こうした徹底した品質志向のもと、60年先を見据えたメンテナンス体制と保証システムを完備。人生百年時代に相応しいロングライフサポートは、同社の創業の想いでもある。土地の可能性を引き出し、資産価値を守る投資を指す上で、へーベルビルズは強力な選択肢となることだろう。

「一括借上げシステムを活用すれば、何もしなくても安定した賃貸収入を確保できる『へーベルビルズ』のテナントプラス。基礎となるのは、やはり卓越した建築技術だ。

前ページで触れた新開発の専用躯体は、へーベルビルズシステムと名付けられている。『へーベルハウス』で培ったシステムラーメン構造の基幹技術や生産法・施工法などを継承しつつ、商業用途に対応できるよう各階の階高に柔軟性を確保。柱の間に筋交いがなく、大きな開口部を取ることができ、特徴をより強く発揮できるよう、品質と精度はそのままに強度や自由度が磨き込まれている。同時に、階数が増える分だけ重要性を増す地震対策についても、粘弾性ダンパーと摩擦ダンパーを高度に組み合わせハイブリッドスタイルの制震装置を新たに開発。同時に、交通や強風による振動を低減する制振装置TMDの搭載で、「制震×制振」の両得を実現した。また、耐久性や遮音性、調湿性など実に8つの複合性能を備えるへーベルウォールや耐火構造部材ALCコンクリートへーベルなど、工法から建材まで同社独自技術の集大成となっている。

「一括借上げシステムを活用すれば、何もしなくても安定した賃貸収入を確保できる『へーベルビルズ』のテナントプラス。基礎となるのは、やはり卓越した建築技術だ。

前ページで触れた新開発の専用躯体は、へーベルビルズシステムと名付けられている。『へーベルハウス』で培ったシステムラーメン構造の基幹技術や生産法・施工法などを継承しつつ、商業用途に対応できるよう各階の階高に柔軟性を確保。柱の間に筋交いがなく、大きな開口部を取ることができ、特徴をより強く発揮できるよう、品質と精度はそのままに強度や自由度が磨き込まれている。同時に、階数が増える分だけ重要性を増す地震対策についても、粘弾性ダンパーと摩擦ダンパーを高度に組み合わせハイブリッドスタイルの制震装置を新たに開発。同時に、交通や強風による振動を低減する制振装置TMDの搭載で、「制震×制振」の両得を実現した。また、耐久性や遮音性、調湿性など実に8つの複合性能を備えるへーベルウォールや耐火構造部材ALCコンクリートへーベルなど、工法から建材まで同社独自技術の集大成となっている。

「一括借上げシステムを活用すれば、何もしなくても安定した賃貸収入を確保できる『へーベルビルズ』のテナントプラス。基礎となるのは、やはり卓越した建築技術だ。

前ページで触れた新開発の専用躯体は、へーベルビルズシステムと名付けられている。『へーベルハウス』で培ったシステムラーメン構造の基幹技術や生産法・施工法などを継承しつつ、商業用途に対応できるよう各階の階高に柔軟性を確保。柱の間に筋交いがなく、大きな開口部を取ることができ、特徴をより強く発揮できるよう、品質と精度はそのままに強度や自由度が磨き込まれている。同時に、階数が増える分だけ重要性を増す地震対策についても、粘弾性ダンパーと摩擦ダンパーを高度に組み合わせハイブリッドスタイルの制震装置を新たに開発。同時に、交通や強風による振動を低減する制振装置TMDの搭載で、「制震×制振」の両得を実現した。また、耐久性や遮音性、調湿性など実に8つの複合性能を備えるへーベルウォールや耐火構造部材ALCコンクリートへーベルなど、工法から建材まで同社独自技術の集大成となっている。

「一括借上げシステムを活用すれば、何もしなくても安定した賃貸収入を確保できる『へーベルビルズ』のテナントプラス。基礎となるのは、やはり卓越した建築技術だ。

前ページで触れた新開発の専用躯体は、へーベルビルズシステムと名付けられている。『へーベルハウス』で培ったシステムラーメン構造の基幹技術や生産法・施工法などを継承しつつ、商業用途に対応できるよう各階の階高に柔軟性を確保。柱の間に筋交いがなく、大きな開口部を取ることができ、特徴をより強く発揮できるよう、品質と精度はそのままに強度や自由度が磨き込まれている。同時に、階数が増える分だけ重要性を増す地震対策についても、粘弾性ダンパーと摩擦ダンパーを高度に組み合わせハイブリッドスタイルの制震装置を新たに開発。同時に、交通や強風による振動を低減する制振装置TMDの搭載で、「制震×制振」の両得を実現した。また、耐久性や遮音性、調湿性など実に8つの複合性能を備えるへーベルウォールや耐火構造部材ALCコンクリートへーベルなど、工法から建材まで同社独自技術の集大成となっている。



店舗や事務所が好む「大開口の大空間」をそのまま実現する独自の構造躯体

広々とした空間づくりを得意とするへーベルビルズ。その秘密は、ビル建築で多用されるラーメン構造を独自の着想で進化させた「システムラーメン構造」にある。基礎と柱、梁を強固に接合することで構築される構造躯体は大きなグリッドを生み出し、大開口な大空間を創出。これも、店舗誘致に有利なテナントプラスのポイントのひとつとなっている。



一般的な市場調査に留まらない
リサーチ&プランニングサービス

土地の可能性を最大限に引き出すには、綿密な事前調査が不可欠となる。そこで、旭化成ホームズでは、豊かな経験と情報ネットワークをフル活用しつつ、現地における人や車両の流れ、周辺の集客施設から嫌悪施設まで、実際に足を運んで体感的に確認。実地調査の結果をもとに、その土地に最適と思われる事業計画と建物プランを提案してくれる。

お持ちの土地と地域の賃貸市場を独自に調査し、無料でデータを提供。詳しくは下の二次元コードから！

ビズスタ特典

① お手持ちの土地と地域を対象とした賃貸市場調査を無料で実施！

ご所有地が賃貸経営・テナントビル経営を長期的に継続できるかどうか、市場動向や入居者ニーズを調査の上でご報告します。

※エリアによっては、お作りできない場合があります。

▼無料調査はこちら



② オリジナルカタログをセットで進呈！

『中高層ビルディング総合カタログ』
『店舗事務所事例集』

下記電話番号にお問い合わせください。



総合カタログ



店舗・事務所事例集

※2022年12月23日まで ※「ビズスタを見た」とお伝えください。

■ お問い合わせはこちらまで



0120-803-849

受付時間/9:00~18:00 水曜・日曜休

旭化成ホームズ株式会社 集合住宅営業本部 中層営業部
東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング6階

へーベルビルズ

検索

▼HPはこちら



HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE