

# ココロ豊かな大家になる方法

オーナーが所有している物件。これには、「人が居住する」ということ以上の価値と意味を持たせることができる。それは一体どのようなものなのか。「心と対話する建築」を掲げる連健夫一級建築士にお話を伺いながら、このシリーズを進めていくこととする。

## 第2回

# オーナーの豊かさを実現させるプロデューサーである建築士 建築士事務所ができること③を知る

前回では、2015年6月の「建築士法の一部を改正する法律」が施行されたことにより、さらに建築士の重要性和存在感がクローズアップされたということと、建築士事務所こそが心豊かなオーナーライフの実現を手助けできる存在であるということを紹介した。では今回は、建築士事務所がオーナーのためにできることを具体的に説明していこう。

### 建築士事務所ができること① 本心に建てて良かったと思える物件が建てられる

建築した物件に対し、オーナーは次の要件において「建てて良かった」と思うことができる。

- ①賃貸経営の可能性を追究できる
- ②オーナー自身や入居者が住んでいて心地よい、元気になる物件を建築することができる

③地域の価値を上げる、所有して誇らしい物件を建築できる

まず第一に、「賃貸経営の可能性を追究できる」ということ。オーナーのイメージでは「部屋を作り入居希望者に貸して賃料収入を得る」ということであつたとしても、建築士事務所にご相談することで、それ以外の可能性も提案してもらえらるということ。建築士事務所は、彼らの経験からその地域に合わせた、最大限に収益のあがるプランを提案することができる。

例えば街づくりに精通している建築士事務所であれば、人の流れや地域の特性を加味し、一階を商店、二階を事務所、そして三階は居住用賃貸など、さまざまな収益の形態の提案をすることができる。つまり、建築士は賃貸経営計画の工夫と一緒に考えてくれるため、オーナーは地域で唯一、オリジナルなスタイルの物件を所有することができるのである。

が癒されるような、また心が豊かになるような物件を建築することができるのである。

### コラーージュ診断結果が反映された建築(女性用シェアハウス「チューリップハウス」より)



さらに、「地域の価値を上げる、所有して誇らしい」物件が建築できるといふ点もある。建築士と共に「街づくり」という観点からのアプローチを検討すれば、物件があることよって地域が華やいで見え、また「この街に住みたい」と思われるような、街のプランディングに寄与することのできる物件を所有することも可能になるだろう。オーナーとして物件を所有して誇らしいということについても、建てたオーナー自身が「物件建築以前と以後」で、通りの雰囲気の違いを感じることができれば、物件に対して誇りと愛着を感じることができるだろう。

### チューリップハウス外観



### チューリップハウス概要

<所在地>  
神奈川県相模原市  
南区相模台4-9-21

<アクセス>  
小田急相模原駅より徒歩15分

<構造・規模>  
木造2階建

<竣工>  
2014年9月

### コラーージュの内容



### ※コラーージュとは

「糊づけ・切り貼り絵」の意。ここでは、自分の好きな写真などを、自分の好きなように、心地よく感じるように配置して貼りつけたもの。

### ここから分かる診断結果

#### 【全体の特徴】

きれいなコラーージュ、マイペースでおおらかな、花を囲んで動物のイメージ、路地の親密性、市場の活気、水のやすらび

【空間構成】  
路地を抜けると居間とコートヤード。コートヤードを通して空、水が見える。

このコラーージュ診断の結果が建築に反映された一例が、下写真になる。連氏は作成されたコラーージュから、水とブルーが多いこと、そして上部には空が解放感をもって配置されていることに注目。建築主であるオーナーは、「水と空」に心地よさを感じていることから、室内から「流れる水」と「広がる空」が見え、さらにテラスに出ると水と共に広がる空を味わえる空間をつくったのだ。

建築士にかかれれば、心のイメージを建築物として具現化することができるのだ。建築物を、心の在り方のように、自由に。つまり、オーナー自身や入居者が住んでいて心

JRO (一社) 不動産取引適正評価機構  
**“建築コストセカンドオピニオン” サービス**

あなたの**建築予算の1/3程度をカット**することができます。

**“建築コストセカンドオピニオン” とは**

**あなたの建築コストを大幅に削減**

建物を建てる時、どのようにしてかかる費用を決めるのでしょうか。通常では、建設会社から提出された見積もりを見て、あなたが判断するでしょう。しかし、あなたは建設会社より提出された見積もりが適正かどうか、またそれが使用される材質や建材と照らし合わせて妥当なものかどうか、きちんと判断することができますか？実はこの判断は、非常に専門的なものであり、一般の方にはできるものではありません。



したがって、建設の専門家である建築士事務所が、第三者的な目線で提出された見積もりを精査することが必要なのです。これにより、かかる費用の正当性やコストカットの余地が見出されるのです。

**セカンドオピニオン活用のメリット**

建設会社より提出される見積もりを吟味、また複数社における相見積もりを建築士事務所主導において実施することで、平均1~3割程度のコスト削減を実現させることができます。また、建築士事務所「監理(正しく建設されているかを建設過程においてチェックすること)」を依頼すれば、建てるものの「質」をさらに高品質に維持することができます。



- メリット①: 建築コストの大幅な削減
- メリット②: 建築に最適な材質の採用
- メリット③: 欠陥住宅建築の防止

**建築コストセカンドオピニオンサービス内容**

**<見積書分析>**

見積内訳書を精査し、設計依頼の内容と整合性があるか否か、過見積りがあるか否か、単価・数量において類似事例との比較から、高いか安いのかの判断を行います。

**見積書分析業務報酬 (1物件当たり) (税別)**

一般戸建住宅 (新築)	6万円
一般戸建 (改修)	4万円
集合住宅、事業用建物	25万円

**<相見積りオルガナイズ業務>**

現状の建設会社に不安を持った場合、建築事務所の見解を通し、複数社での相見積もりを実施します。これにより、比較検討が可能になります。

**相見積りオルガナイズ業務 (一物件当たり) (税別)**

一般戸建住宅 (新築)	12万円
一般戸建 (改修)	8万円
集合住宅、事業用建物	60万円

“建築コストセカンドオピニオン” は不動産・建築に関する取引の適正化を推進する日本不動産取引適正評価機構が推奨するサービスです。

**お問い合わせはこちらまで**

(一社) 日本不動産取引適正評価機構 (JRO)  
 東京都中央区日本橋堀留町 1-11-5 日本橋吉泉ビル 2F  
 TEL:03-6868-0822 / FAX:03-6868-0827  
 E-MAIL: info@maruteki.com  
 URL: http://www.jroportal.org

**サービス提供建築士事務所**

(有) 連健夫建築研究室 一級建築士事務所  
 東京都港区赤坂 6-4-11 ドミエロード 305  
 TEL:03-5549-9887 / FAX:03-5549-9889  
 E-MAIL: takeo@muraji.jp  
 URL: http://www.muraji.jp/



通りの雰囲気の変化 (AFTER)



通りの雰囲気の変化 (BEFORE)

左の写真を見ていただければ、東京都赤坂にある「ドミエロード (集合住宅+店舗)」が建築されたことによる、通りの雰囲気の変化を見てとることができるだろう。

建築士事務所ができること②  
 耐久性や省エネ性能の高い物件が建てられる

建築過程においては、その施工状況をチェックするための監理が行われるが、これについても建築士事務所が依頼をした方が良いでしょう。なぜならば、今、建設業界における問題点として、施工会社とこの監理を行う組織が同一もしくは身内の事業者であることによる「手抜き工事」の発生事例などが挙げられるからだ。したがって、監理は第三者である建築士事務所が行うのが良いのである。また、設計をした建築士事務所が最も構造等について把握をしているため、きちんとした監理ができ、「高品質の担保」という点でも、メリットがある。さらに、省エネという面からみても、耐久性や使用材質にこだわり、息の長い建物をつくる事を目指している建築士事務所を依頼した方が良いといえる。



一級建築士 連 健夫 (むらじ たけお)

1956年徳島県生まれ。多摩美術大学卒業後、東京都立大学大学院修了。建築会社設計部に10年間勤務の後、1981年に渡米、AA スクール留学、AA 大学院建築学修士取得の後、再校助手、東ロンドン大学非常勤講師、在英日本大使館嘱託を経て1986年に帰国。事務所を設立。設計活動の傍ら首都大学東京、早稲田大学等で教鞭をとる。著書に「心と対話する建築家」「イギリス色の街」(扶輪堂出版)、建築論文「隠れるべき建築とは何か」で最優秀賞受賞 (扶輪堂)。作品「くおら幼稚園おもちチャイナライリー」は日本建築雑誌賞を受賞。

(有) 連健夫建築研究室 一級建築士事務所  
 東京都港区赤坂 6-4-11 ドミエロード 305  
 TEL:03-5549-9887/FAX:03-5549-9889  
 E-mail: takeo@muraji.jp

建築士事務所ができることは、設計や監理だけではない。施工業者の見積もりをチェックし、コストカットをすることができる。一般の建築主は、判断することのできない業者からの見積書であつても、建築士が精査すればその妥当性や削減の余地が分かるのである。実際に、連氏の今まで携わつてき

た案件では、建築主が当初施工業者から提示された金額よりも1/3割程度のコスト削減に成功している。さらに、建築内容の工夫やそのアイデアにより、8階建ての建物を1階増やし9階建てにしてもそのコストは当初の見積もり金額よりも安く済んだケースもあるという。建築士事務所を依頼して建築コストを下げると共に、オーナーの想いを反映した満足度の高い物件を建てるといふ選択肢。是非検討したいところだ。

一体なぜ、建築士に依頼をした方が良いのか。その明確な理由は、「満足度」と「コスト」。