

Effective Land Use | 成功する土地活用

マンション激戦区で完成前から満室となった秘訣

バストラルMK

人口増加が顕著な東急東横線・目黒線沿線地域。元住吉駅から徒歩3分のところに賃貸マンションが完成しました。マンション激戦区の中で入念な市場調査を行い、完成2ヶ月前には満室となりました。ワンルームが圧倒的に多い中で、広めの1DKを企画し、各階にはトランクルームを設置。騒音対策に2重サッシとペアガラスを採用しました。また「災害に強いビル」をコンセプトに屋上に太陽光発電システムを搭載させました。

「どのような人が、どのような目的で居住するかを徹底的に調べること」が土地活用の成功のポイントです。

担当：Taneishi・Ikeya



【概要】バストラルMK（2013年3月完成） | 所在地：中原区木月二丁目 | 構造：鉄筋コンクリート造 | 建築面積：106.89㎡ | 延床面積：619.64㎡

複合ビルにすることで収支バランスを

露木ビル・LI花(ライカ)

2013年1月に寒川町に4階建ての複合ビルが完成しました。1階にフラワーショップ（露木生花）とCaféと調剤薬局、2階3階にはクリニックを構えた複合ビルです。

ビルは、街のシンボルになるように外観の色合いを工夫しました。また各階の内装の色も工夫し、クリニックなどは通常と異なり、明るい色使いで優しい空間に仕上がっています。

担当：Katakura・Suzuki

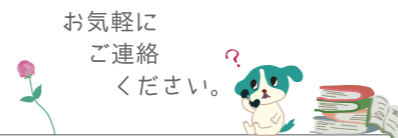
【概要】露木ビル
所在地：寒川町岡田109-1
構造：鉄骨造4階
建築面積：206.69㎡
延床面積：786.14㎡



創業明治40年、続けてきました人に優しい家づくり



【本社】神奈川県小田原市久野 2267 ☎ 0465-34-7711
【東京支店】渋谷区南平台町 15-11-6F ☎ 03-6277-5548
【横浜支店】横浜市西区高島 2-11-2-322 ☎ 045-620-7108
http://www.setoken.co.jp/



Setoken News

セトケン
ニュース



2012年 ホームリサーチ外観賞 受賞

Discovery

お客様のその後を訪ねて

外壁におしげもなく使用した天然木材。高低差を生かしたダイナミックなプランのS邸。完成から4年が経ち、お客様のその後の暮らしを訪ねてみました。

緑豊かな敷地にS邸はあります。ドアが開き、出迎えてくれた奥様の優しい笑顔とおしゃれなハットが素敵でした。

S邸は旦那様とご友人の建築家が、美を追求して生まれたお住まいです。

旦那さまと奥様が一番好きな場所は、大きなバルコニー。眺望が素晴らしくて、最初に見た時は私も思わず驚きの声をあげてしまいました。(→2ページへ続く)

Contents

Discovery お客様のその後を訪ねて 1.2
 Architecture 2×6の暖かな家 3
 Effective Land Use 成功する土地活用 4
 建築まゆ知識 消費税アップのカウントダウン 2
 セルフリノベーションをしてみよう! 4

発行：瀬戸建設 / 文・編集：瀬戸ひふ美

Discovery お客様のその後を訪ねて

つづき) 冬の朝に広いバルコニーで、ブランケットと椅子を用意して、温かいコーヒーを飲むこともあるようです。

このバルコニーで、BBQや早朝ヨガなどやられたら気持ち良さそうですね！

もともと整理上手なご夫婦。完成当時と変わらない美しさを、無理なく自然に保たれていることに驚きました。デザイン性を重視した中には、お掃除がしにくい部分もあるそうですが、その空間が、お子様にとっては発見のつきない遊び場になるそうです。

「うちは段差が多いでしょ？おかげで子どもの足が健康なの。うちの子は2歳だけ階段の上り下りも上手いよ」と笑ってお話下さいました。

バリアフリーが主流の中で、あえて造った段差や収納も子供には驚きや楽しい隠れ家になるのですね。

もともと利便性のある街中に住まれていたS様、自然豊かなこの場所になかなか馴染めなかったようです。



「でも、この家に住んだからこそ見つけたこともたくさんあるのよ」「今まで感じなかった自然の移ろいや、満月を家族で眺めたりするの」と嬉しそうに話してくれました。

「子供がもう少し大きくなったら、この家を自分流にアレンジしていくのが楽しみの一つ」と嬉しそうに話して下さいました。その時にまた訪ねさせて下さいね。

今回「お客様のその後を訪ねて」のS邸は、デザイン性の高い美しい空間に、ご家族のお人柄が馴染み、親しみのある本当に素敵なお住まいになっていました。

S様、お時間を頂き、本当にありがとうございました。

建築面積：132.14㎡ | 延床面積：166.77㎡ | 構造：木造（在来工法）

担当：Seto・Ikeya / インタビュー：Hifumi Seto

建築まめ知識 消費税アップのカウントダウン

アベノミクスの経済政策が私たちの住宅取得にどんな影響を与えるのでしょうか？消費税アップは避けられない状況の中、消費税増税前に何を買いたいかという世論調査では、42%で住宅が1番になっています。

消費税増税、住宅ローン減税、住宅金利、と新聞で騒がれる中で、どのタイミングで購入することが一番いいのかをまとめてみました。

まず、消費税増税についてです。

実際にアップする2014年4月には相当の混乱が予想されます。そのため、消費税増税の半年前に契約をすれば、工事完成や支払いが期限を過ぎても消費税増税の対象にな

らないという経過措置が設けられる予定です。今回の場合は、2013年9月末までに工事契約をすることが増税対象にならない期限となります。

また消費税アップ分とローン減税の拡充について、どちらを選択すべきか悩まれている方も多いかと思えます。

まず土地取得を伴わない計画の方は、消費税増税前が得策の場合が多いです。土地取得を伴う方は、土地取得費と住宅建設費の組み合わせで増税前か、ローン減税が拡充される2014年4月以降に建てた方が良いか変わってきます。こちらはシミュレーションをし、比較することが大切です。

また、消費税増税とローン控除以上に大きいのが、実は住宅ローン金利です。消費税増税前に契約し、現行のローン減税最大200万の控除額（消費税差引き140万円）を受けても、金利が0.1%上がればその徳もなくなります（土地4500万、住宅2000万円の例）。金利動向の動きが住宅購入には大きく影響するということです。そして今現在、住宅ローン金利は最低の基準にあります。

今後、長期金利が上がる可能性が大きいので、この時期の住宅取得がポイントということになります。

詳しい内容が知りたい方は、お気軽にご連絡下さい。

Architecture 2×6の暖かな家

完成見学会のお知らせ



※建築模型

Interview お住まいを建てられたG様にインタビューさせて頂きました。

お住まいを建てられることになったきっかけを教えてください。

家賃を払っていくよりは、一戸建てに住みたいと思いました。

瀬戸建設に決めたポイントを教えてください。

営業さんの人柄と、瀬戸建設への安心感、信頼感。

新しいお住まいでの暮らしで楽しみにしていることはありますか？

大きなお風呂で富士山を見ながらゆっくり入ること。書斎での一人の時間、広いリビングで子どもと遊びたい。

瀬戸建設では、ほぼ全棟で模型を製作しております。模型を最初に見られたときはいかがでしたか？

すごく嬉しかった。新居に対する気持ちが高まります。

お住まいを建てられるときに大切にしたい点、こだわった点は？

和室のグレード、廊下を極力少なくしたこと・広々としたリビング、たっぷりの収納です。

建設中とその後の瀬戸建設の対応はいかがだったでしょうか？

いい！！細かいことにも気を配って下さいました。ありがとうございます。

暖かな陽気に変わりはじめたこの春、開成町に新しいお住まいが完成しました。

「決めた予算の中でも、自分たちの要望を叶えた住まいにしたい」と言われたG様のお住まいは、リビング階段、シューズクロークにパントリーと和室コーナーなど、必要なニーズと希望が上手に組み合わせられた間取りとなりました。

また間取りだけでなく、機能面でも断熱性と耐震性に優れた2×6を採用し、より優れたお住まいになりました。



完成見学会 2013年4月27・28日に完成見学会があります。是非、遊びにいらして下さい。（当日の詳細は別紙参照、またはスタッフまでお気軽にお問い合わせ下さい）

担当：Wada・Tsukahara・Kubota

セルフリノベーションをしてみよう！

～自分で壁を塗り替えてみよう！～



そろそろ部屋のイメージを変えたい…。模様替えだけじゃ物足りないけど、リフォームを頼むのはちょっと…。そんなとき、自分で壁の色を塗り替えてみるのはいかがでしょうか？

写真は、小田原市内のS邸。真っ白だった部屋の壁を、自分たちで一画だけピンク色に塗り替えてみました。たったそれだけで、部屋の印象がガラリと変わってとても明るくなりました！1画だけなら1日あればすぐ終わります。

塗り方のポイントは、塗りたくないところをしっかりと隠すこと（養生といいます）！マスキングテープと養生シートを使って、特に角の養生は抜け目なく。何度でも塗り替えられると思えば、色選びも怖くありません。最初は、ムラなく塗れる濃い色から挑戦してみるといいかもしれませんね！