

## 石川県の不動産会社を見学しました。

5月15日(月)、16日(火)に石川県の不動産管理会社を見学してきました。この会社は、不動産業界をITの力で変えるというスローガンのもと、独自に様々な全国展開をして急成長しています。色々と参考になりましたが限られたスペースですので、不動産管理業の空室対策の話だけご報告させていただきます。



＜研修会風景＞

現在、全国的に賃貸物件も供給過多になり、加えて相続対策などで今も新築物件が続々と建築されており、空室対策については一工夫が必要です。悪循環にならない為にも各々の物件について、ていねいなコンサルティングが求められます。

現在、有効的な方法の成功事例としては、「家賃を上げられる」「コンセプトを持った」「デザイナーによる」リノベーションを行い、他物件との差別化を図る為に、オンリーワンの物件を作っていくとの事です。

左の写真の物件は、ファミリー物件です。コンセプトは、「TUNISIA (チュニジア) LIFE～白と青の楽園～」です。家賃は従来の家賃より約40% (2万円) 上げて成約したそうです。改装のアイデア・内容を取り込み、弊社でも取り組んで参りますので、ご興味のある方は各担当者へご相談ください。

取締役 岡本慎太郎



＜リノベーションしたお部屋＞



＜同マンションの他のお部屋＞

## マンションにいつまで住めるか

5月19日に(一社)建築都市保全機構 松本 健理事長の講演に参加しました。鉄筋コンクリート(以後RCという。)の建物は手入れをすれば何年でももつという話は聞いていましたが、具体的な話を聞いたのは初めてなので興味深く拝聴いたしました。

※鉄筋とコンクリートの相性について

1. コンクリートは圧縮に強く、鉄筋はコンクリートの約100倍引張に強い。
2. 両者の熱膨張係数は殆んど同じで膨脹収縮による剥離は起こらない。
3. コンクリート自体はアルカリ性なので鉄筋のさびを防ぐ。
4. コンクリートは火に強いので熱に弱い鉄筋を守る。

※鉄筋コンクリートの欠点

コンクリートのアルカリ性が躯体内部の鉄筋を腐食から保護しているが、建物が風雨にさらされると主に空気中の炭酸ガスの影響で、表面から徐々にアルカリ成分を失い中性化して防錆機能が低下し、中の鉄筋が発錆、腐食が進行し体積膨張(2.5倍)によりコンクリートの破壊を引き起こします。たとえば、コンクリート打ち放しで(無塗装)中の鉄筋面まで中性化する年数(耐用年数)は、コンクリートのかぶりの厚さ3cmの場合約65年だそうです。そのまま放置しておくとも表面のコンクリートが中性化していきます。中性化が中の鉄筋面まで達すると鉄筋が爆裂(錆で膨張した鉄筋)を起こしコンクリートがはがれてしまいます。その前にコンクリートの表面にアルカリ性の塗料で塗装するとまた、徐々にコンクリートの表面からアルカリ化していくので定期的(12年から15年)に塗装を行えば3倍から4倍長持ちします。

日本初の本格的な鉄筋コンクリート造の建築物が建造されたのは1911年(明治44年)、横浜の現三井物産ビルです。現在もテナントビルとして使用中です。

1960年後半から京都でも分譲マンションの建設が始まっていますがすべて健在です。

鉄筋コンクリートの建物の寿命60年説は根拠がありません。定期的な建物検診とメンテナンスを繰り返せば200年以上の寿命も夢ではありません。

役員待遇 西田幸夫

## モスクワのゴルフ事情

5月17日から21日まで初めてモスクワを訪れました。

1991年12月にソ連が崩壊したのち、新しい国家が主導してゴルフ場作りを推進して出来上がったのが今回ラウンドしたモスクワカントリークラブです。1994年開場で18ホールの本格的なコースとしてはモスクワ最古のゴルフ場です。モスクワカントリークラブ内にはホテルやロッジもあり、滞在しながらゴルフや水泳など他のスポーツを楽しむようになっていました。ボードを見たらなんと最初のCHAIRMANの名前に日本の大使 WATANABE さんの名前があり驚きました。訪れた日には56人のコンペがあり、個人のゴルファーも何組かラウンドをしていました。練習場には何時間も熱心に練習しているゴルファーがいたり、ジュニアに教えているコーチがいたり日本のような感じでした。



マネージャーに会うことができロシアのゴルフ事情などをお聞きしたら、現在モスクワ近郊には7コースがあり、ロシア全体では20コースとのこと。モスクワカントリークラブのメンバーは500人くらいでロシアのゴルフ人口は5000人以上いるとのことでした。ちなみに日本には現在2300コースがあり、1500万人以上のゴルファーがいると言われています。

このコースは冬場は深い雪におおわれて4月の末に再オープンを迎えました。木造のクラブハウスや白樺に囲まれた雰囲気は札幌のゴルフ倶楽部を連想させる佇まいです。ラウンドは全て手引きカートを使い徒歩でしますが、ハンディキャップのある人や高齢者だけが乗用カートの使用が許可されていました。この季節はまだ芝も生え揃ってなくて、6月になると芝も生え揃いフェアウェイもグリーンも綺麗な緑の絨毯になるようです。天気にも恵まれて早朝はセーターを着ていましたが、9時半のスタート時間になると暑いくらいで半袖でゴルフをしました。ちなみにプレー料金は約25000円。

モスクワ滞在の最終日には赤の広場や隣り合わせのデパートに見物に行きました。ロシアの通貨はルーブルですが、デパートにはアメリカドルやユーロでの値段も表記してありました。最初は海外からの旅行者のためと思いましたが、ルーブルが不安定なためロシアの人達は少しまとまったお金(おおよそ2~3万円以上)は自国の通貨ではなくてアメリカドルやユーロでやり取りしていることがわかりました。

地下鉄にも乗りに行きました。新しい車両も走ってはいましたが、ほとんどは錆が浮かぶ旧型車両でホームはレトロ感がテンコ盛りでした。しかし10路線以上あり3分間隔で走っていて便利で、初乗り運賃は110ルーブル(約250円)。

行くまでは治安が相当悪いと聞いていて身構えていたこともありましたが、ラッキーなことに出会った人が親切だったこともありモスクワのイメージが少しは良くなりました。チャンスがあればゴルフ仲間を誘ってもう一度訪問したいと考えております。

監査役 秋山 真邦 (ゴルフ写真家)

