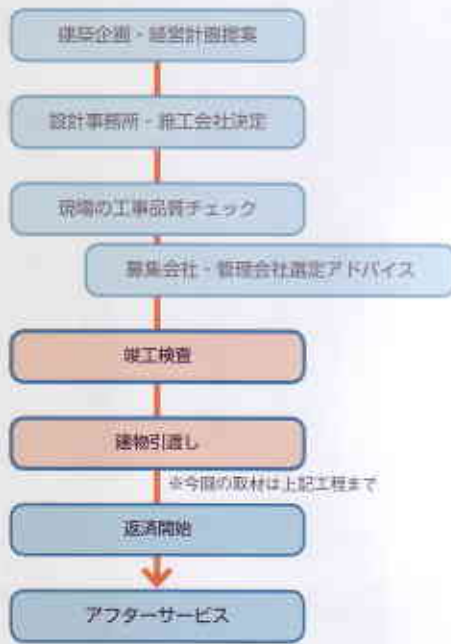




2011年11月末に竣工した「アーリア戸越公園」

◆公社譲渡システムの流れ◆
(総合コンサルタントコース)



オーナーズ・インタビュー特別編 ◆ 検査確認く建物引渡し ◆

「仕様変更は、専門家である公社を介して 建設会社に対応してもらいました」

東京都品川区／東邦モーターズ株式会社

賃貸経営を計画されているオーナーを、豊富なノウハウに基づき総合的に支援する不燃公社の「公社譲渡システム」。今回はオーナー・インタビュー特別編の3回目として、昨年11月に品川区で総戸数111戸のマンション(アーリア戸越公園)を竣工された東邦モーターズを訪ね、公社の検査業務から建物引渡しまでの対応を具体的に伺いました。

公的ディベロッパーである公社が
責任をもって品質チェック

「公社譲渡システム」では、所有する用地の有効活用を検討中のオーナーが、資金調達など種々の不安を解消しスムーズな賃貸経営をスタートできるように、事業計画から竣工までを公社が総合的にサポートする仕組みになっています。その中から東邦モーターズが選んだコースは、公社が全面的にバックアップする「総合コンサルタントコース」でした。これは、公社が建築企画を立て、建設資金は事業の安定化を図るため、主に長期・固定金利を特徴とする住宅金融支援機構から調達し、設計会社の選定や施工会社の選定についても、公社がオーナーと相談しながら、当該事案に相応しい方法で決定します。また、法定検査とは別にディベロッパー(売主)としての立場から検査を実施し、責任をもって検査業務と品質管理を行い、その上で物件を譲渡するものです。

建設会社等の自主検査を踏まえ
公社が独自視点で検査を実施

検査業務は、オーナーに代わって専門家の立場からマンションの品質を確認するきわめ

図：検査・立会業務の流れ

(総合コンサルタントコースの場合)

1 建築企画／基本設計

2 設計図書の見直し

3 施工会社の紹介／選定

4 配置確認

設計図書と照合し、建物が敷地に収まり、建築制限に適合しているかを確認します。

5 支持地盤等の確認

設計上求められる地耐力や支持地盤を確認するとともに、試験杭等の立会を行います。

6 配筋状況の確認

コンクリート打設前に配筋検査を実施し、設計図書の通りに施工されているかを確認します。

7 不燃公社中間検査

床・壁・天井などの隠れた部分の配管や配線が適正に施工されているかを確認し、また使用材料の品質や施工方法等を確認します。

8 仕上げ工事の確認

タイル工事、防水工事について施工方法と実施状況の確認を行います。

9 総合定例会議・進捗確認

月に1回、依頼主を交えた総合定例会を開催し工事の進捗や施工状況、変更事項等を依頼主に説明します。

10 不燃公社竣工検査

工事全般についての完了を確認し、機能面の最終検査や設備機器の運転確認を行います。

11 建物引渡し

て重要な業務といえます。総戸数が100戸超の本マンションの場合、工事監理に特化した専門の設計事務所が工事監理を行い、更に、公的ディベロッパーである公社も検査・立会業務を実施しました。

総合コンサルタントコースにおける品質チェックポイントとしては、主に11項目あります(図参照)。その中でも重要なものは、壁や床の中に隠れてしまう給水・排水管や電気配線などが適正に施工されているかを確認する「中間検査」と、工事全般の完了と機能面の最終検査、設備機器の運転などを確認する「竣工検査」です。もちろん、建設会社や

設計事務所でも、事前に自主検査を行っており、公社ではその際の「どこに問題があり、どう対応したのか」をまとめた検査票も参考にしながら独自の視点でチェックしていきます。本マンションの竣工検査は、建設・設備・電気3班に分かれ、2日ばかりで実施しました。防犯性や安全性を確認しつつ、入居者が快適に住まうことを念頭に、全体の仕上がり・設備・機能の検査を行います。また、発見した不具合については建設会社や設計事務所に改善や補修を行ってもらいます。更に、入居してから気づく不具合もあるため、1年点検、2年点検を実施し、フォローアッ

プを行います。

外壁材は、現場の光の下で見本を作ってカラーを選択

プを行います。

内装・外装のカラーや仕様は、入居希望者の第一印象に大きく影響するだけでなく、嗜好がはっきり表れます。このため、慎重に決定する必要があります。本マンションの場合、オーナーの意図を的確・迅速に反映させるためにインターネット・ディーネーターの参加を要請。これを受け入れていただいたからは、作業がスムーズに進むようになりました。IDKタイプについてディーネーターは、オーナーの意向を理解した上で内装プランを2案用意。どちらも捨てがたいことから、フロアごとにインターネットリアを変えることにしました。また、外装カラーについては「輸入車販売をしていた当時、サンプルを見てお客様がカラーを選んだにもかかわらず、実際の車を見てイメージと違うとのクレームがあった経験から、現場と同じ光源で、ある程度の大きさのサンプルを用意して選ばないといけない」(東邦モーターズ代表取締役社長・大森一男氏)と考えられていました。このため、外壁タイルについては目地の色も変えながら90センチ角の見本張りを約10種類、歩道敷石(イ



◀竣工検査前の確認会議

▼▶電気設備や建具の仕上がりを
具合を竣工検査でチェックする



◀メゾネットタイプの3LDK、
上階への階段は壁と一体化した
本格派



◀歩道敷石（インターロック）が
映える1階共用部



◀ガラス手すりに組み込まれた集
熱パネルを使い、太陽熱でお湯
を作る

ンターロック）については90×180センチサイズのカラーパターンを約5種類作り、実際の現場で判断をいただきました。

また、ファミリータイプを想定した中層棟の各住戸のバルコニーの手すりには太陽熱利用ガス温水システム「SOLAMO」を設置していますが、住戸側の仕様が基本仕様ではクリーム色の鉄板だったものを、住宅のグレードにあっていないとのオーナーの指摘で、公社が東京ガスと交渉。特注のアルミ製パンチングメタルに変更できました。「このほかにも、当初計画の変更をお願いした個所がたくさんあります。面と向かって言いにくいことや、建設会

社や設計事務所に直接要求して「難しい」と言われたことも、専門家である公社を介して進めると、私どもの意図が確実に伝わり、対応してもらえました。賃貸マンションを初めて建てるオーナーにとって、それぞれ公社譲渡システム（総合コンサルタントコース）の素晴らしいところだと思います」（前出・大森一男氏）

やや高い家賃設定ながら、
広い部屋から順調に申込み

本マンションは竣工に先立ち、昨年9月から入居者募集をスタート。周辺相場よりやや高い家賃設定ながら、成約戸数は順調に伸び

ています。募集開始直後は予想に反してキャンセルやファミリー向きの2DK、2LDKタイプに1人で住む方からの申込みが相次ぎ、オーナーを驚かせました。また、公社による企画段階の事前調査では、周辺には25㎡の部屋が飽和状態であることが判明したため、単身者向けのタイプでも30㎡超の広めのプランに設計したことが効を奏し、計画通りの申込みにつながっているようです。

今回は、本格的に賃貸経営がスタートしてからの管理運営の状況等を報告します。