

家づくりは、まちづくり まちづくりは、人づくり

まちの皆さま、こんにちは。

私たちは建築設計事務所の m-SITE-r (サイト) と申します。
このまちに育てて頂き 18 年が経ちました。

これからも常に近くにいる存在として
このまちのことを考え家づくりをしていくことが
一つの使命だと思っております。

「家をつくること」は同時に、「まちをつくること」。
「まちを想うこと」は同時に、「そこに住む人を想うこと」。

みなさんと同じ目線で、これからも
より住みよく愛着のあるまちにしていきたいと考えております。

そんな未来への一歩を、
家づくりを通していっしょに歩んでいきませんか？





まちと不動産の資産価値を

一緒に考えていきませんか？

不動産の資産価値を高めるには、何が重要だと思いますか？

土地・建物の価値はもちろん、不動産資産価値には、まちの魅力が大きく影響しています。まちの魅力とは、景観デザイン、利便性、住環境など。その他にも、人を惹き付ける人気店の存在も欠かせません。“選ばれるまち”になるということが、結果的に不動産の価値を高めていくのです。

目黒区・品川区は都心への交通利便性が高く、緑豊かな公園も多いため住環境バランスにも優れています。また大手資本チェーン店舗だけでなく、こだわりのある個人オーナーの出店場所としても人気の高いエリアのため、素敵な店舗も増えています。しかし、店舗（特に1階の路面店）の需要に対し、供給の方が少ないのが現状です。道路拡張に伴い開発が進んでいるエリアがありますが、マンション等の賃貸集合住宅になっているケースが多いようです。

一般的に住宅の場合、1階は防犯等の観点から塀を高く設定するため、日当たりも悪くなります。結果としてお部屋としての人気は低く、賃料も低めに設定されます。しかし、店舗や事務所にすれば需要は高く、住宅の時よりも高い賃料を設定できます。高い塀を設ける必要もなくなり、まちに開いたデザインが可能となり、通りの景観デザインも良くなります。これが将来的なまちの資産価値へと繋がり、不動産の資産価値を高めていくのです。

不動産は物件単体で考えるのではなく、

まちや通りと一体で考えることで資産価値を高く・長く維持できるのです。

西小山界隈の暮らしの編集
街と不動産の企画・マーケティング

西小山編集室
<https://www.facebook.com/245editor>



『まちの魅力』は『不動産の資産価値』に繋がっています。



暮らしたいのは、どちらの『まち』ですか？
歩きたくなるのは、どちらの『通り』ですか？

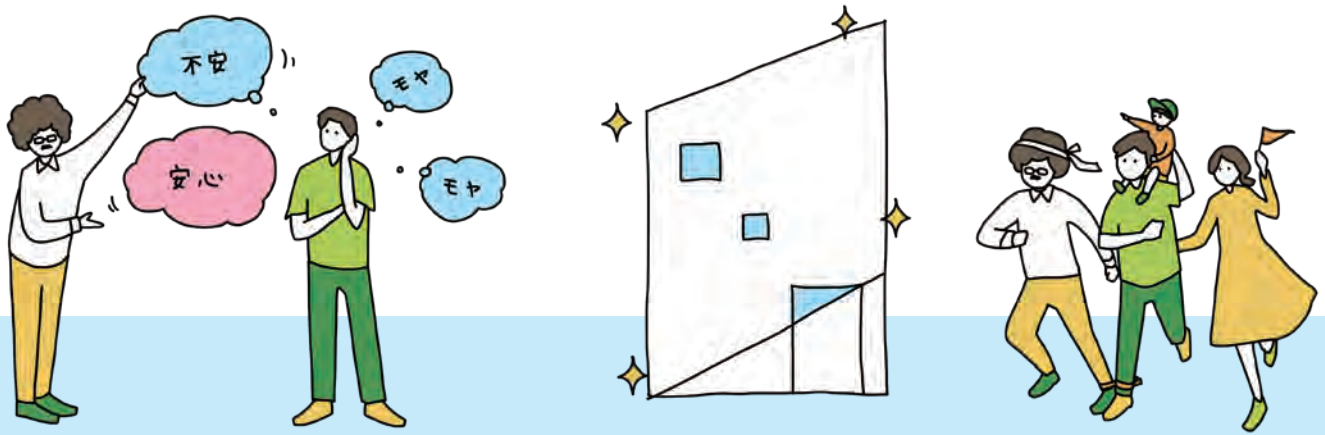
A



B



『まちや通りにとって』は、『オーナーにとって』と同義です。



「設計事務所」に、

どのようなイメージをお持ちでしょうか？

「なんとなくハードルが高い」「とっつきにくい」「高そう」など色んなイメージがあると思います。加えて「こちらの話を聞いてくれるかな」などの不安をお持ちの方もいらっしゃるかもしれません。そんな**不安や疑問を一つ一つ解いていながら、納得・安心していただくことが、私たちの第一歩だと思っております。**

興味があっても、いきなり事務所に足を運ぶのは勇気があることかもしれません。本誌を通じて、少しでも最初の一步を軽くすることができれば幸いです。

まず多くの方が最も気になるのはコスト面でしょうか。実は、ハウスメーカー等と比較しても案外高くないのです。実際、ハウスメーカーと弊社で迷っていたけれどコスト面を考えた上でも弊社に決められたお施主様もいらっしゃいます。

家づくりには幅があります。私たちはあなたの予算感に合った家づくりを行います。（設計費につきまして、詳しくは後ページにて記載いたしましたので是非ご覧ください。）また弊社は、**住宅を建てるだけでなく、収益も得られるプラン（賃貸・店舗、貸しスペースなど）もご提案できます。**収支についてもお施主様の目線に立って、**きちんと計画を立てていきます。**

あらゆる可能性の中から、

お施主様に一番合った形を見つけるのも、私たちの大切な仕事です。

人生の中で幾度とない貴重な機会を、

心からご満足いただけるものにするためのお手伝いをさせていただきます。

夢と希望のヒアリング、あなたの叶えたい！を聞かせてください。

設計事務所の立場・役割って？

家づくりを考える時にまず入り口となる、“どこにお願いするか”という話。大きな選択肢として設計事務所とハウスメーカーが出てくると思います。設計事務所は家づくりにおいて『あなたの代理人』という立場です。専門的なこと、お金のこと、その他、すべての不明な点をお聞き下さい。



ハウスメーカーは、部材の生産・設計・施工・管理などを一括して担います。

一方の設計事務所は、部材の生産や施工の業者とは独立しており、主に設計と監理を担います。そのため、施工業者からの見積りのチェック、現場の管理、施工業者とのトラブル対応などをお施主様に代わり中立な立場でサポートさせていただきます。



やっぱり一番は自由度の高さです。

デザインや商品メーカーの制約はありません。一人一人のライフスタイルに合った唯一無二の家づくりが出来ます！拘れます！



いつも近くにいてから安心です。

安心で温かいかかりつけ医のような存在。地元設計事務所だからこそあなたへの想い・責任をしっかりと持たせて頂きます！



綿密な打合せで納得頂けるはずです。

弊社の打合せは時間や回数に制限がありません。模型や詳細な図面と共に、焦らずじっくり完成イメージを固めていけます。



工事費の監理もしっかりやります。

設計事務所は工事会社とは独立しているため、金額の妥当性が守られるので安心です。あなたの大事なお金をしっかりと監理いたします！

『設計事務所』は、オーナーの想いをカタチにする伴走者です。

気になる？ 設計費の話

建築費が

他社の設計費は

実は
設計労力は

ですから
弊社の設計費は

大理石貼



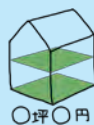
建築費^高
○%円



ビニールクロス貼



建築費^安
○%円



高くなる

高くなる

あまり
変わらない

変わらない



労力は変わらないのに

無駄に高くなる設計費はオカシイと考えています。

当事務所は、設計費を建築費からでなく、床面積から算出します。難易度や諸条件（規模、設備設計者が入るか、遠隔地かどうかなど）によっても変わりますが、1坪あたりいくらという計算です。設計の作業としては、設計図の仕様書にビニールクロス貼と書くか、高い仕上げとされる大理石貼と書くかで、労力はほぼ変わりません。良いものを使えば建築費がアップするのは当然ですが、労力は変わらないのに同時に設計費も上がってしまうことはクライアントにとって良い事なのでしょうか。

設計費が建築費の数%と決められていたら、クライアントが高い材料を選べば選ぶほど、設計費を余分に支払うこととなります。設計費を建築費の数%とするやり方は、設計事務所にとっては良い話ですが、クライアントにとっては望まない事ではないでしょうか。

顔が見える安心感があるというのも、設計事務所の特徴の一つです。

十人十色の個性があるからこそ、様々な観点からご提案ができます。どんな人がいるんだろう…？
ご興味を持っていただけましたら、まずは気軽に遊びにいらしてください。



地元の設計事務所だからこそ、竣工後も変わらぬお付き合いが続きます。

これまで色々なものを設計してきました。

子供部屋のリフォームからビルの新築まで、規模に関わらずに、まずはご相談ください！

賃貸住宅 + 店舗：Aliquot Turm・時計台の家



個人住宅：Three-layered SHELL Residence



リノベーション個人住宅：3匹の子ぶた



オフィスビル：博水社本社ビル



個人住宅：Oriental Nature of SAKURA Residence



クリニックビル：江東メディカルタワー



事務所+個人住宅：都市のツリーハウス



別荘：岩礁の家



あなたの想いできっと、まちの景色は変わっていく。

2021.1月に目黒本町に誕生した新築複合ビル

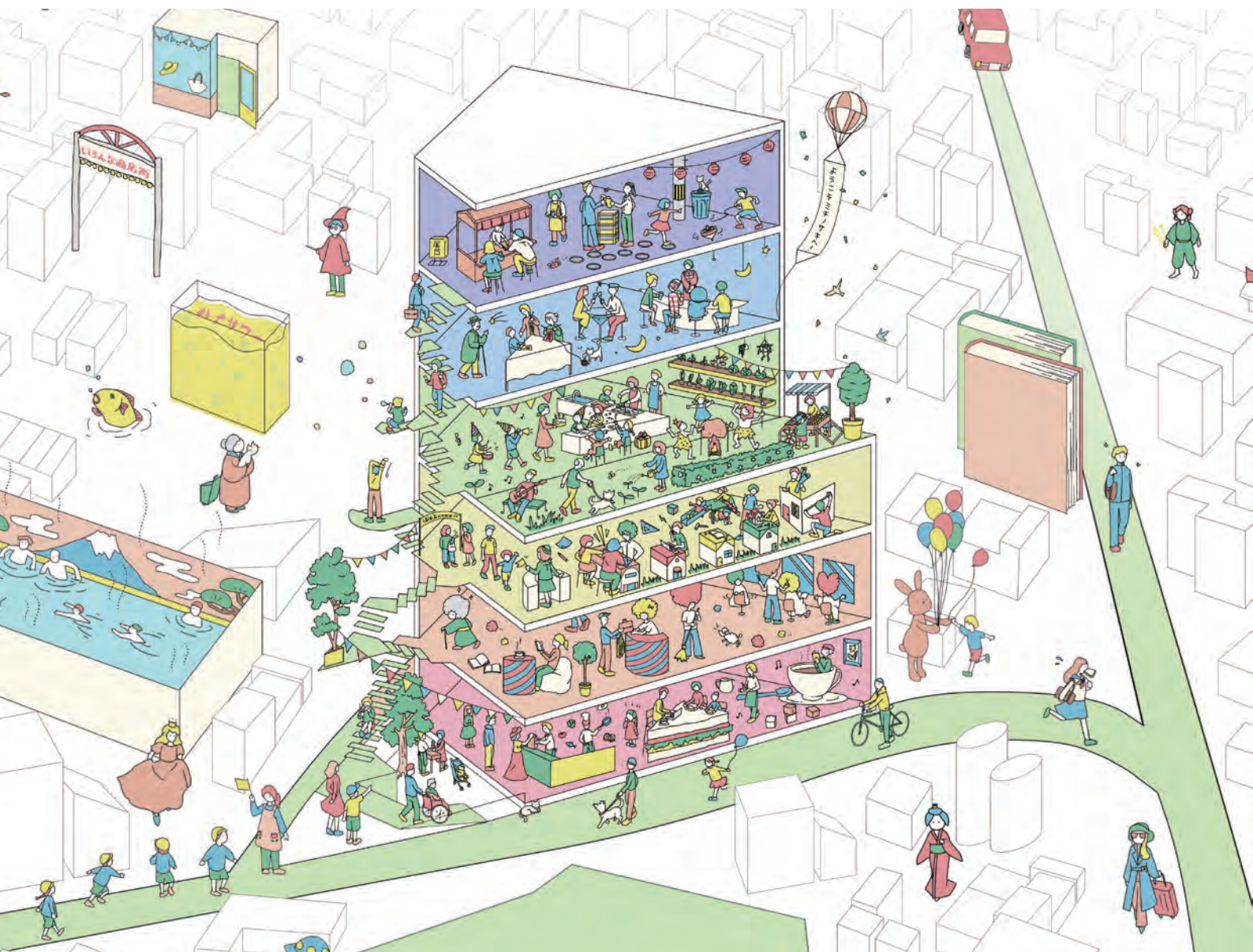
きょうをたのしくするビル

私たちが企画・運営・管理もしています。

みなさん、お気軽にお越し下さい。



ミチノサキ



www.m-SITE-r.net

株式会社 m-SITE-r / 1級建築士事務所

■ Head Office ■ 〒152-0002
東京都目黒区目黒本町 4-3-14 ミチノサキ 3F
TEL:03-3793-2760 / FAX:03-6303-0161

□ Branch Office □ 〒152-0011
東京都目黒区原町 1-17-5 都市のツリーハウス

