

株式会社 環境建築設計

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-21-1 シアターウエスト3F
TEL 03-3497-0681 FAX 03-3497-0874
info@kankyokentiku.co.jp
www.kankyokentiku.co.jp



建築は環境と人との接点に存在する。

また建築の様々な素材はお互いの関係に接点を於いて成立させている。

建築を取り巻く社会に於いても個人や組織の接点の関係を支えている。

人と社会を包み込む環境は、地球上のあらゆる関係を言い換えたものと言える。

株式会社 環境建築設計 / 株式会社 六耀
代表取締役 宮坂正寛

〔施工実績〕

(表面上から)
西早稲田シティタワー
(平成11年度優良団地表彰)
アザレK.2
セントラルコート菊名
ウインクルム野方

(裏面上から)
イリスコート
TM氏邸
吉祥寺キリスト集会新会堂
岩崎偉丈夫庵

株式会社 六耀

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-21-5 エイトビル2B
TEL 03-3479-8195 FAX 03-3497-0605
info@rokuyou.co.jp
www.rokuyou.co.jp

ARCHITECTURE & DESIGN

株式会社 環境建築設計

株式会社 六耀 デザイナーズマンション賃貸物件
管理・運営・企画

会社概要

社名	株式会社 環境建築設計	
代表	代表取締役 宮坂 正寛(1級建築士)	
所在地	〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-21-1 シアターウエスト3F	
電話・FAX	TEL: 03-3497-0681 FAX: 03-3497-0874	
E-mail	info@kankyokentiku.co.jp	
URL	www.kankyokentiku.co.jp	
設立	1978年2月	
資本金	1,000万円	
登録	一級建築士事務所 株式会社環境建築設計 東京都知事登録 第17300号 宅地建物取引業 東京都知事(3)第87555号 東京都木造住宅耐震診断事務所 第216号	[事業内容] 建築企画設計・監理 デザイナーズマンション・住宅・企画設計・監理 自然素材、環境素材へのこだわり 土地活用・企画開発 耐震診断・改修工事 省エネ・緑化・太陽光発電導入 リノベーション・リフォーム・修繕工事設計 建物鑑定、研究、報告書作成 建築・不動産コンサルティング
資格	1級建築士、適合証明技術者、既存住宅状況調査技術者、 木造耐震診断技術者、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士	
所属・加入団体	(社)日本建築家協会 (社)東京建築士会 (公社)全日本不動産協会 (独)住宅金融支援機構 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター	

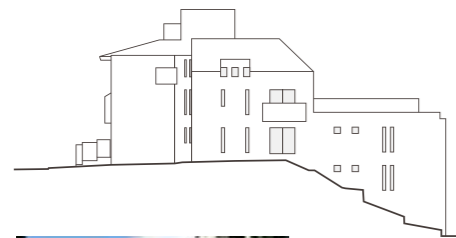
社名	株式会社 六耀(ロクヨウ)	
代表	代表取締役 宮坂 正寛	
所在地	〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-21-5 エイトビル2B	
電話・FAX	TEL: 03-3479-8195 FAX: 03-3497-0605	
E-mail	info@rokuyou.co.jp	
URL	www.rokuyou.co.jp	
設立	1989年12月	
資本金	1,000万円	
免許	宅地建物取引業 東京都知事(7)第60443号 マンション管理業 国土交通大臣(2)第033766号	
損害保険業務	AIG保険会社代理店 全管協少額短期保険(株)	
所属・加入団体	(社)東京都宅地建物取引業協会 (財)日本賃貸住宅管理協会(預り金保証制度加入) 全国賃貸不動産管理業協会 全国賃貸管理ビジネス協会	[事業内容] 不動産賃貸物件の仲介及び斡旋、総合管理 不動産の仲介及び売買 修繕・リフォーム 土地活用計画・鑑定、研究、報告書の作成

環境との共存を考える設計

私たち環境建築設計は、自然・地域・社会・経済・人など建築をとりまくあらゆる環境との共存をハード・ソフトの両面から考えより良い建築と環境の創造に取り組んでいます。

私 建 斜
た 築 面
ち デ 地
の ザ や
腕 イ 変
の ン 形
見 こ 地
せ そ 々
所 所 等
で の
す。

個々の土地の性格を見極め最適な建物を立てることでより高い収益を上げていきます

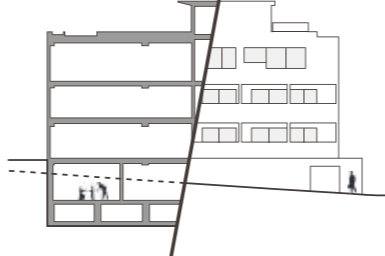


崖地

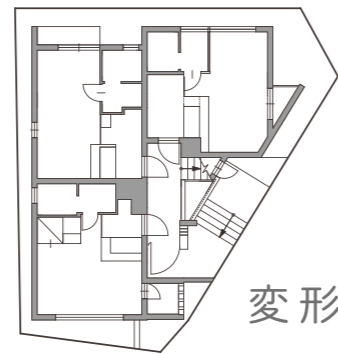
斜面地に建設された「セントラルコート菊名」は、中庭を挟んで上部と下部の2棟から構成されています。「錦が丘」で最も魅力ある場所に選ばれた丘の頂上。そこから桜がしに見えるセントラルコート菊名は、錦が丘の町に溶け込んでいます。
(横浜市港北区)



傾斜地



「ラクゼ」(横浜市鶴見区)
上層部は素晴らしい眺望を楽しめます。平面が少ない土地でも、こうして斜面地を利用することで大きな付加価値が生まれます。



変形地



Point 1

節税効果と収益還元法を提案します!

地主様のそれぞれの具体ケースに合わせて、土地有効活用による節税効果に関してさまざまなご提案をしていきます。また「収益還元法」をベースに「路線価」「固定資産税評価額」「公示価格」等複数の鑑定手法を組み合わせることで、地主様のためになる土地の価値を生み出していきます。

Point 2

土地の形にこだわらない有効活用を提案します!

土地の形や高低差、傾斜等にこだわらず、どのようなデザインの建物を建て、どう活用するかで評価を上げていこうと考えます。自分の土地が整形地、平坦ではないからと有効活用を諦めている地主様! 状況は土地の性格でしかありません。有効活用方法はいくらでも考えられるのです。

Point 3

次世代への受け継ぎを大切にします!

古い家の歴史遺産ともいえる部材等を新しい建物に積極的に組み込み、使用しています。歴史を切り捨てるのではなく、次の時代に受け継ぎ、大事な資源を有効に循環していくこと。「サステナブルコミュニティ」の構築と土地有効活用の両立を実現してきました。



「グローリアスガーデン&ヒロックハウス」(品川区小山)
既存の樹木を生かすために効率化と正反対の手法で挑みました。車庫の屋根に丸い穴をあけ樹木をそのままの姿に、そして、道路の植木は役所と交渉して残しました。2008年度品川区「緑化賞」を受賞。



環境建築設計 ◀連携▶ 六 耀

信頼関係を大切に 迅速で的確なご提案を

六耀はオーナー様にさまざまなアイデアや対応策をご提案をすることで、オーナー様と入居者様の良好な関係を築く橋渡し役として機能いたします。デザイナーズマンションに限らず、所有されているマンションの1室から1棟まで承ります。まずはご相談ください。

六耀では環境建築設計が企画・設計・監理したデザイナーズマンションを中心に仲介・建物管理・入居者管理等、総合的に不動産管理業務を行っています。

約40年に及ぶ実績と経験豊かな設計事務所との協力関係を活かして、従来の管理会社にはない設計の観点で建物の特徴を把握し、よりスピーディーによりきめ細やかなサービスとプロフェッショナルな提案を実現します。

環境建築設計との連携

設計段階からオーナー様と関わることで、信頼関係を築き設計観点で建物を把握し、対応することができます。

環境建築設計との連携により機能的で洗練されたリフォームリノベーションを実現します

賃貸仲介

入居者・テナント募集・仲介

実質入居率 **98~99%** ■最短での満室稼働をめざします

不動産有効活用

土地活用・建物活用

入居者管理 (入居者・テナント)

日常対応・緊急対応
入出金管理・契約解除

- 滞納解消
- 適切な管理と管理費
- 柔軟で迅速な対応とトラブル解決

建物管理 (メンテナンス)

日常対応・緊急対応
法定点検・中長期修繕

売買仲介

査定・アドバイスの上、仲介

オーナー様 / 「ツインコート菊名」「セントラルコート菊名」
植村 允勝 様

私が環境建築設計と出会ったのは1980年代だった。当時、高低差と斜面がある敷地の開発計画で私は行き詰まっていた。斜面保護のためには擁壁工事が必要だが、これが収支を悪くする。そんなときに、地形をたくみに利用した、斬新でユニークなプランを提案していただいた。更に、資金計画から近隣にお住まいの方々への対応まで、事業全般にお世話になった。そのときに建てたマンションは、30年にも及ぶ年数を経た現在も、高い評価を得ており、部屋が空くのを待ってご入居くださる方もおいでになる状況になっている。

私どもがマンションを建てたころから、それまでの右肩上がりの世の中ではなくなった。地価と賃料の下落、多数の空室の発生という、マンション経営にとって冬の世界に突入した。

このような情勢の中で、リノベーションを進めて新築当時のグレードを維持することは至難なことである。私どもが、この至難なことを実行できているのは、環境建築設計と六耀の緊密な連携によるたまものである。時代の移り変わりや住まい方の変化のなかで、私どもがマンションのグレードを守ることができていることを誇りに思っている。



環境建築設計 副所長
片桐 由弘

設計に携わるにあたりいつも心掛けているのは、オーナー様が建物完成後、末長く建物に愛着を持って住み続けていただける、または所有し続けていただけるものを創り出したいということです。

また建物完成後の細かいメンテナンスや大規模修繕工事等にも直接携わらせていただき、設計者の目で建物の細部までくまなく確認することで、オーナー様には永続的に安全・安心をご提供させていただき、建物を介して次世代までのお付き合いをいただいています。

オーナー様 / 「サンクリバージュ野方学生館・新館」「ウィンクルム野方」
岸 宏昭 様

貴方がこれからつくりたい建物が「世間並みでない、十二分に良い建物を!」、「15年・20年先も、新築に負けない建物を!」というご希望でしたら、優秀な設計事務所を厳選の上、設計・監理を依頼すべきです。そして、「十二分な設計料」を提供して、建築士の持てる力を存分に発揮してもらってください。良い建物、競争力のある建物であればある程、建築士が腕を振るおうとする多方面に渡る課題・難問、そして、設計ポイントは数限りありません。竣工後の「管理・運営」への協力も必要です。設計料の多少の増減など、建物全体の長期累計・総事業費に比べれば微々たるものです。

「渾身の力を込めた、魂の込められた建物」は何十年経っても、ご入居者に「住みやすさ・快適さ」を実感していただける・・・と私は確信しています。

「これ以上ないものができた!」と建築士が自信を持って言える建物をお望みでしたら、是非ともそうされることを強くお勧めいたします。

環境建築設計 設計室長
井上 知樹

多数の設計事務所で実務を経験して、共同住宅だけではなく、店舗、教会、老人ホーム等様々な建物を設計して参りました。設計する時に心掛けていることは、あまり流行りを追わず、飽きのこないデザインを考えること、経年変化によって汚くなるのではなく、味が出る素材を用いることです。

単にオーナー様のご要望に応えるだけではなく、コミュニケーションを取る中で、まだ気が付いていらっしやらない建物の本質に少しでも近付けたいと思います。

オーナー様 / 「アザレK.2」
加藤 妃生子 様・達子 様

アザレK.2のエントランスには広い庭があり、最寄りの武蔵新城駅から1分足らずの立地にありながら、周囲の雑踏からは信じられない解放感に満たされています。

夕暮れ時には、庭の植栽や重厚なロートアイアンのパーテーションやレンガ塀、ベンチなどが落ち着いた灯りで照らされ、ビルを出入りする人々を暖かく迎えてくれます。

アザレK.2は私達の要望でもあった欧州風のデザインが散りばめられた美しいビルです。

セキュリティも万全で各部屋も広く心地よいので入居者の皆様にも満足していただいております。

建築は人の幸せを左右します。私達は環境建築設計さんと六耀さんに出会えて幸せに思います。



「サンクリバージュ野方学生館 竣工 20 周年を祝う会」にて岸様と宮坂代表(左)

六耀 管理部部長
櫻本 隆二

不動産の本当の価値は本当に安心できる生活を守ること、本当に必要な生活を創ることだと思っております。

これからの不動産事業では、建物ありきの発想で管理を進めるのではなく、その地域の特性を考えて暮らしを創造する必要があります。六耀は関連会社の環境建築設計と連携を図りながら、不動産管理の視点から建物を創ることができる会社です。

私たちのビジョンは不動産における新しい価値を見出し創り上げることと考えております。