

《新入社員研修》

物件とエリア知識の重要性④

■インフレーム工法とアウトフレーム工法

前回でも少し触れましたが、マンションを見る際の分かりやすい例を取り上げます。

マンションの立て方の違いで、部屋の使い勝手の良し悪しも変わることもあります。インフレーム工法(図1)のマンションだと部屋やリビングルームのコーナーに柱の角が出てしましますが、アウトフレーム工法(図2)であれば、各部屋とリビングルームのコーナーがすっきりし、家具のレイアウトがしやすくなるなどのメリットがあります。

図1

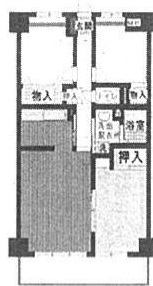
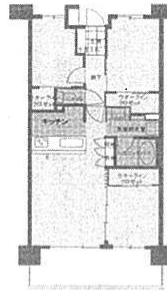


図2



上記2つの物件は同じ3LDK

の間取りですが、買い主の中にはこのような違いに気づかずに物件の案内を受けている人もいます。小さなことかも知れませんが、このような物件の違いに気づける営業とそうでない営業とでは、結果が異なります。

■ワイドスパン

一般的にスタンダードなマンションの間口は約6・3mが基本です(図3、4)。

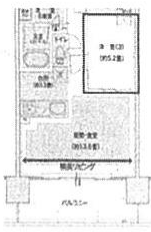
特定の基準はありませんが、間口が7mを超えてくると「ワイドスパン」と言われます。図5のようなマンションです。

標準的な間口6・3mのマンションの場合、横型リビングタイプであれば(図3)、居室は明るいバルコニー側に配置できません。縦型リビングタイプ(図4)でもバルコニー側に配置できる居室は1部屋です。図5のようなワイドスパンと言われる間口であれば、縦型リビングだと2部屋をバルコニー側に、横型リビングでも1部屋をバルコニー側に配置できることもあります。

同じ3LDKのマンションでも「間口」の取り方により、明るい居室が確保できるものとそうでないものが存在します。間取り図をしっかりと読みこむことや現地でも物件の特徴を掴むことができれば、お客様に対して、物件のメリットや特徴をお伝えすることで、生産性の向上に役立ちます。

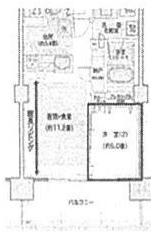
今回は、買い主との面談を行う際のポイントについて解説します。

図3



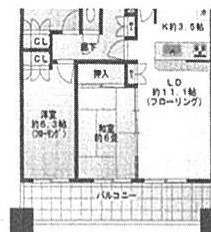
— 約6.3m —

図4



— 約6.3m —

図5



— 約8.2m —

株式会社RIAコア・ブレインズ

代表取締役 土屋克己

RIAコア・ブレインズのEラーニング：基本編から応用編まで

<https://ria-corebrains.co.jp/about/e-learning>