



株式会社 ZEROコンサルティング

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町4-2-12 本町御堂パークビル2F  
TEL 06-6281-2333 FAX 06-6281-2337 E-mail info@zero-re.com

グループ



株式会社 アレグリア

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町4-2-12 本町御堂パークビル2F  
TEL 06-6281-2338 FAX 06-6281-2336 E-mail info@alegria-re.com

<http://zero-re.com>  
<http://alegria-re.com>



ALEGRIA CONCEPT BOOK

オーナー様の「持つ喜び」、お客様の「住む喜び」。  
両方の実現のため、私たちは「上質」にこだわります。

ALEGRIAアレグリアとは、スペイン語で「喜び」。

アパート経営をされるオーナー様の資産価値を高め、収益を上げる「喜び」の実現を何よりも大切に考えています。

そのために大切なのは、まず第一に実際に住まれるお客様にとっての「喜び」を実現すること。

さまざまな物件情報が溢れる不動産会社の窓口で選ばれる、魅力ある住空間であることが必要です。

特に、女性のシビアな目線にも応えなければなりません。

私たちがご提案するのは、「上質」。

それは決して高価な材料でも贅沢な設備でもなく、暮らしの質を少しランクアップするような、

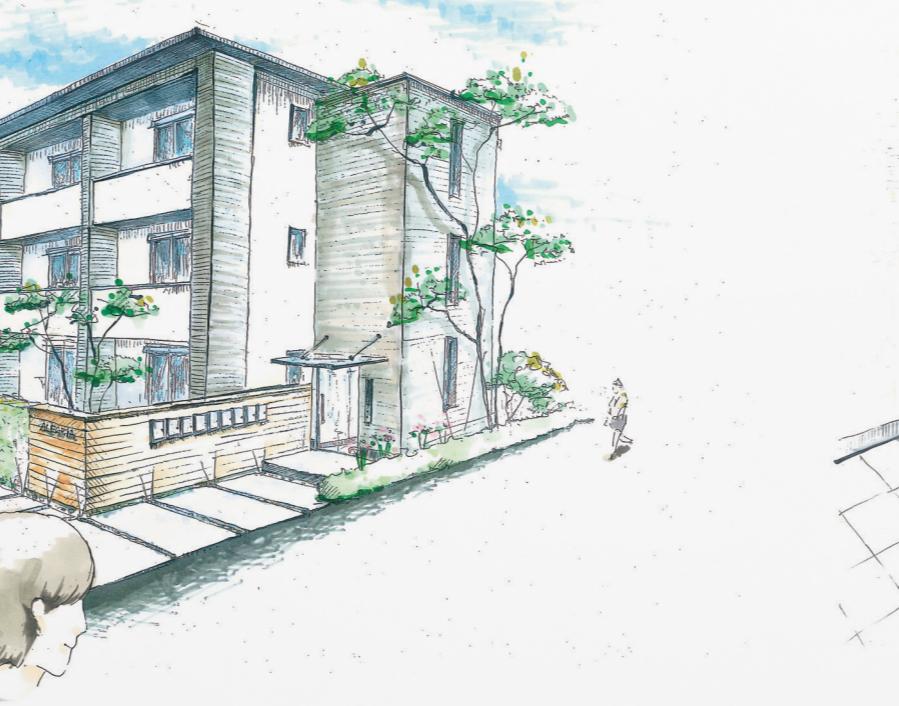
センスのいい佇まい。「ここに暮らしたい」と思わせる住空間です。

そのために、立地ごとのターゲット分析から始め、外構も含めて、どのようなインテリアや設備にするかを徹底的に吟味して、収益率の高い最適な建築プランをご提案いたします。

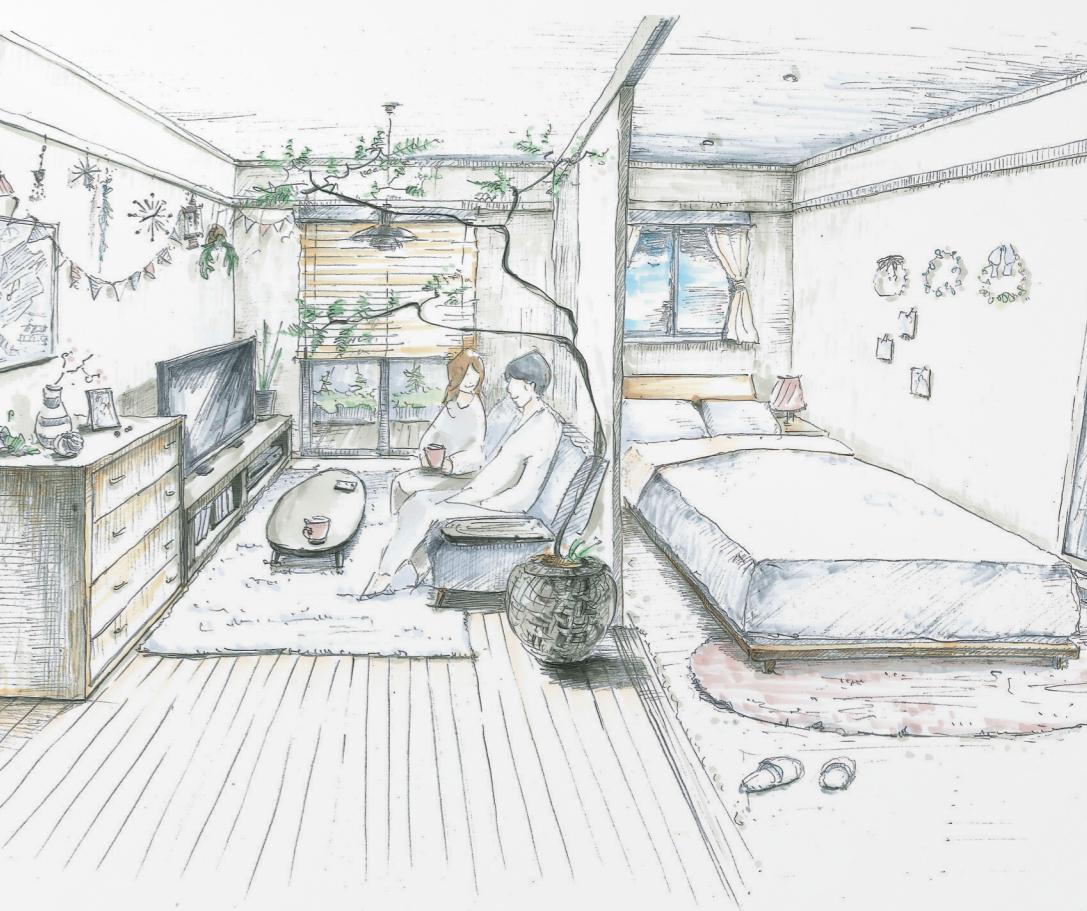
アレグリアシリーズでは、生活騒音を抑えるために遮音性の高い構造を採用しています。

また品確法<sup>\*</sup>に基づいた住宅性能評価基準を持つ建築プランも

オーナー様のご要望に応じてご提案いたします。※「住宅の品質確保の促進等に関する法律」



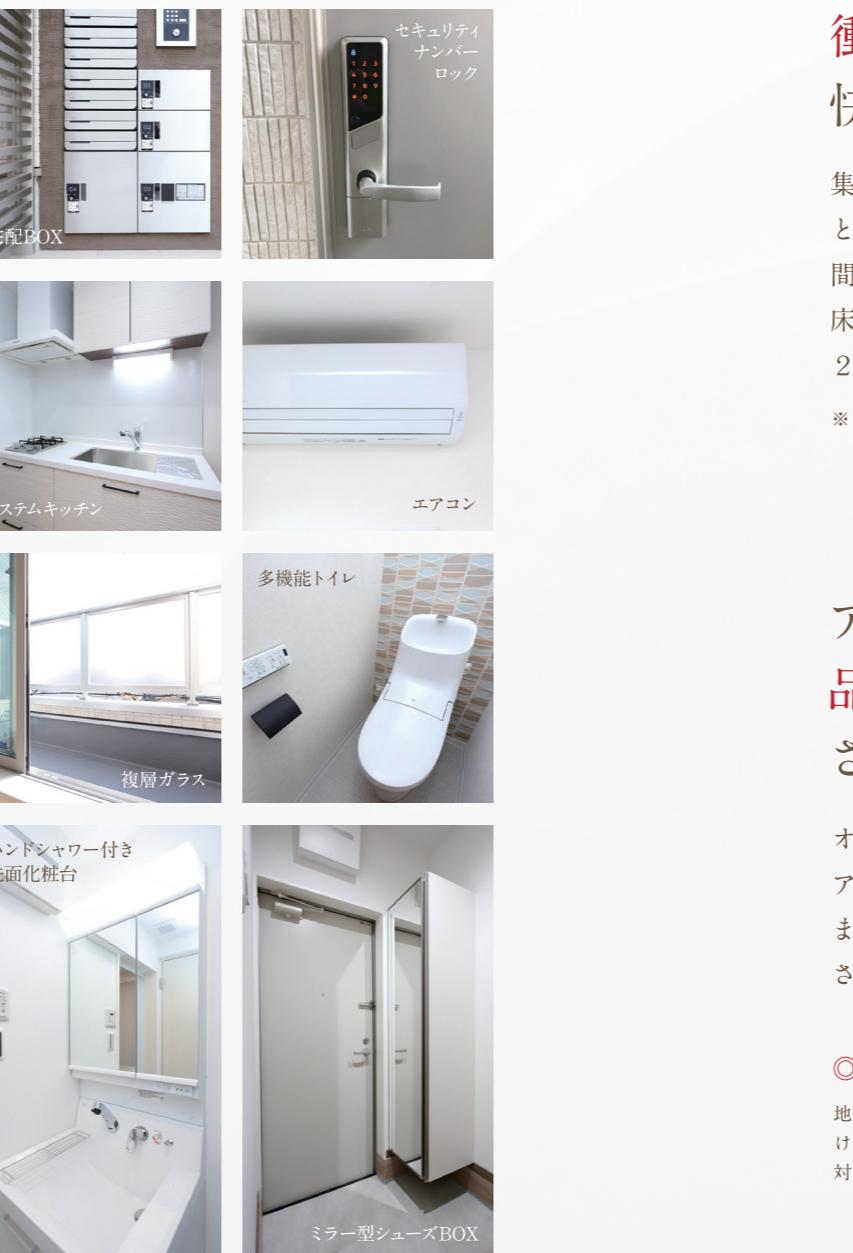
アレグリアの「上質」は、  
エントランスから  
お部屋へと広がって行きます。



わが家に帰って来たと、まず実感できるのがエントランス。  
シンプルな中にさりげなくセンスを感じられるエントランスは入居者の誇りでもあります。  
そして、お部屋へ。使い勝手のいい機能的な間取りであれば、  
住む人の感性で、自由に心地いい空間に作り上げることができます。

ワンアップ・クオリティの  
間取りと設備が、お客様の  
「住みたい気持ち」を加速させます。

シングル向け、カップル向け共に生活動線を考えた使いやすい間取りです。  
そして、玄関収納や、キッチン、洗面所など機能性にプラスして、  
材質やデザインを吟味することで、より満足度の高い住空間に仕上げることができます。



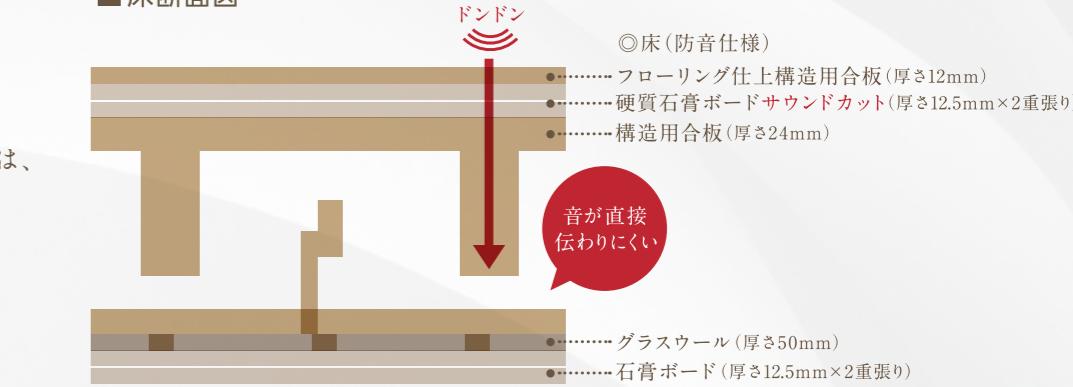
※ 物件によっては、異なる場合がございます。

衝撃音が直接伝わらない構造で、  
快適な室内環境を実現します。

集合住宅で気になるのは、上の部屋の生活騒音。トラブルが発生しがちということでも、アパート経営の大きなポイントと言えます。アレグリアでは、間取りや設備と同様に音対策を重視、L値\*の低減を図っています。床には音振動が直接下の天井に伝わらない工法を採用、2層の遮音ボードと合わせて高い遮音性を実現しています。

\* L値とは、床衝撃音に対する遮音性能を表す値。LH(重量床衝撃音)と LL(軽量床衝撃音)があります。値が低いほど遮音性能が高いことになります。

### ■ 床断面図



アレグリアの劣化対策等級は、最高ランク3。  
品確法\*に基づいた住宅性能評価基準採用で、  
さらに長寿命化を図れます。

オーナー様に安心してアパート経営に取り組んでいただけるように、アレグリアの建物は、すべて劣化対策等級の最高ランク3を実現。また、ご希望によりさまざまな住宅性能を高める工夫を盛り込んで、さらに建物の超寿命化を図ることも可能です。※「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

#### ◎耐震等級(等級3~1)

地震などの際の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価。等級が高いほど地震などに強いことを意味します。

#### ◎維持管理対策等級(等級3~1)

水道管や配水管など配管類の点検・清掃・補修の行いやすさなどを評価。等級が高いほど維持管理しやすいことを意味します。

#### ◎断熱性能等級(等級4~1)

冷暖房のエネルギーを削減するための、断熱化等による対策の程度を表示。等級が高いほど省エネ性が高いと言えます。

当社商品の等級	3等級	住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代(おおむね75~90年)以上の対策
一般的なアパート・ハイツの等級	2等級	住宅が限界状態に至るまでの期間が2世代(おおむね50~60年)以上の対策
	1等級	建築基準法に定める対策

◇建築基準法にもともと定められている性能項目については、最低等級である等級1が建築基準法程度の性能として設定されています。

## アレグリアは、さまざまな街で「上質」を実現しています。

アレグリアでは、土地に合わせてオリジナルの建物を一棟一棟設計しています。  
狭小な敷地でも、変形敷地でも、地形を活かした建築が可能です。  
設計から施工まで一貫して自社で行うことでコストを抑えた高品質なアパートをお届けしています。



## 土地の有効活用事業としてのアパート経営。

土地は持っているだけでは、何も生みません。うまく活用することで、安定した収入を生み、有効な税務対策となります。  
しかし、どう活用すればいいのかは、なかなか見えにくいものです。アレグリアでは、大切な土地を有効に活用できるアパート経営をご提案しています。  
どのように活用することで安定した家賃収入を得られるのか、そして有効な税務対策になるのか。  
綿密な活用計画と家賃収入のモデルケースを示しながら、ご一緒に誠実に考えていきます。

### 安定した収入

- ◎長期的に安定収入を得ることができます。
- ◎私的年金・生命保険として考えることができます。
- ◎少額の自己資金で大きな投資ができます。

### 有効な税務対策

- ◎相続・贈与対策に有効です。
- ◎ローン残高が相続税より差し引かれます。
- ◎土地の固定資産税が減額されます。
- ◎小規模住地の特例が適用されます。
- ◎土地建物の評価額が下がります。

### 【アパート経営の流れ】

