

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

6

2023
Vol.153

2023年6月1日発行

空き家1000万戸時代

家主の選択

- ・古い建物を用途変更するアイデア 11 選
- ・損して得取る。住戸を共用部に変えた人気物件
- ・空き家再生のプロが語る改修前のチェックポイント



は周辺相場より2割高いが、入居開始後、早期に満室になった。立地が高級住宅地ということもあり、外観は落ち着いたデザインにするよう配慮した。1階部分の外壁は、焼杉打ち込み型枠コンクリートでできる木目の



▲リビングはバルコニーと白ベースの室内で明るい

自然な風合いを表現。バルコニーを設置している側の外壁の2階から上には、木目調のタイルを採用。バルコニーがない外壁については白い壁のアクセントにベージュ色を採用し、見る角度によって外観デザインを変えた。

1フロア1戸で、専有面積は60㎡前後の広さ。リビングを囲むようにバルコニーを設置。採光性が高いうえに、室内は白をベースとしているため、明るく開放感のある空間になっている。

「最近は何回も、建物のクオリティを重視するオーナー様が増えております」（加藤俊介取締役部長）

CASE 5

環境建築設計「東京都渋谷区」

1階は門扉付き専用庭で付加価値アップ 門扉とバルコニーの手すり壁に木材採用

環境建築設計（東京都渋谷区）は、賃貸住宅や戸建てを40年設計してきた実績がある。

22年に竣工した「VIENT O（ヴィエント）」は、賃貸住

戸6戸、オーナーの自宅1戸の木造3階建て。1・2階の賃貸住戸は、全戸1Kで面積は23・36㎡・35・95㎡。1階の3住戸とオーナーの住戸は道路から直接

▲門扉とバルコニーの手すり壁が木材で温みのある外観



▲1階の住戸は門扉付き専用庭がある

出入りが可能な独立性の高い長屋形式とし、2階の賃貸3住戸は共用の外階段を利用する共同住宅となっている。最大の特徴は、1階の各住戸の、木の門扉と2階のバルコニーの手すり壁

だろう。ウエスタンレッドシダーを採用したことにより、外観から温かみのある印象を受ける。1階住戸には門扉付き専用庭

がある。専用庭の広さは1坪×1・5坪。門扉の奥に玄関扉を設置し、二重のセキュリティ対策を講じている。さらに、宅配ボックスと郵便受けを住戸単位に設けて独立性を高めた。その結果、入居者を獲得しにくい

1階の付加価値を高めることができた。2階の共同住宅は1階の二つの鍵付きの扉を通り、2階住戸専用の外階段を上って各住戸へ入ることができる。

同物件は10mの高さ制限による法規制がある中、3階のオーナーの住戸の居住環境を優先。1・2階の階高を標準の高さに抑えつつ、2階居室の天井高を高くした。そのために、水回りと居室間に床段差を設けて高い天井高を確保する工夫をした。

その結果、家賃は周辺よりも1割ほど高くても満室で稼働。6戸中4戸の内訳は2人暮らし2戸、单身女性2戸となっている。「当社は変形地、狭小地、高低差のある土地など、条件が厳しい土地でも活用できる賃貸住宅を設計してきました。それが強みとなっています」（宮坂正寛社長）