

門扉付き専用庭で差別化



▲1階は門扉付き専用庭で付加価値を高めた

▶木の門扉やバルコニーの手すり壁が温かみのある雰囲気を出す



VIENTO (ヴィエント)

(東京都世田谷区)

1階住戸は防犯面やプライバシー面から成約しにくい。だが、門扉付きの専用庭という付加価値により、デメリットを解消したのが「VIENTO (ヴィエント)」だ。その結果、周辺相場よりも高い家賃で満室となった。

物件データ

所在地：東京都世田谷区
竣工年：2022年9月
住戸数：7戸（うちオーナー住戸1戸）
構造：木造3階建て
部屋タイプ：1K・1LDK (23.36～33.19㎡)
家賃：9万1000～11万円（管理費別）



▲使い勝手のよいキッチン



▲館銘板と2階の各住戸のインターホン、郵便受けなどを一体化しコンパクトにまとめた

2022年9月に竣工したVIENTOは、環境建築設計（東京都世田谷区）が設計した賃貸住戸6戸と、オーナー住戸1戸からなる木造3階建ての建物だ。小田急電鉄小田原線経堂駅から徒歩7分の場所に立つ。

賃貸住戸は、1Kと1LDKで面積は23・36と33・19㎡。1階には賃貸3戸とオーナー宅の一部があり、道路から直接出入りが可能な独立性の高い長屋形式としている。2階の賃貸3戸は共用の外階段を利用する共同住宅だ。

最大の特徴は、1階賃貸の各住戸に取り付けた木の門扉と、2階バルコニーの手すり壁だ。それにより、1階住戸には、門扉付き専用庭がある。専用庭の広さは11・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で設けて独立性を高めた。それにより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階の住戸には、1階のオートロック式のエントランス扉を通り、2階賃貸住戸専用の外階段を上って入ることができる。



▲夜は照明によってひととき目を引く

周辺相場よりも1割高い家賃



環境建築設計
(東京都世田谷区)
宮坂正真社長 (77)

同物件は10mの絶対高さ制限による法規制がある中、3階のオーナー宅の居住環境を優先。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、水回りと居室の間に床段差を設け、高い天井高を確保する工夫をした。その結果、家賃は周辺地域の物件より1割ほど高くても満室で稼働。「当社は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た。今回の設計も制約があったが、これまでの経験を生かして設計。当社のコンセプトに習熟する片桐由弘建築士が担当した」（宮坂正真社長）



賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

家主と地主

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

全国的大型書店や
Amazonで

6月号
発売中

定価750円(税込)



第2特集

土地活用に有効な
建築・設計事例特集

巻頭インタビュー

空き家の再生活用例20年研究
情熱と創造性に富む利用者がカギ
早稲田大学理工学術院総合研究所 松村秀一氏

全国300万人の賃貸オーナー必読のバイブル。

発売・発行 》全国賃貸住宅新聞社 Tel / 03-3543-6494 (代表)

お得な年間購読は8,000円(税・送料込)

<https://yanujinu.com/> 定期購読の申し込みは▶

