



≪ 土地活用 ～企画のチェックポイント その2 ≫

前回より「土地活用、特に居住用のマンションを考える上での企画のチェックポイント」についてご説明しており、前号では、駅からの距離や生活環境、需給バランス等から入居者を予測するところまで書いてまいりました。今号では、住戸プランの決定、外観や設備等について考えていきます。

5 住戸プランの決定

大まかには単身者向けか、家族向けかのふたつに分けられますが、住戸プランを考える上ではもう少し細かく分類していきます。単身者でも学生なのか、社会人なのか、家族でも若い二人なのか、子供のいる家庭なのか、高齢者夫婦なのか等、その対象によって面積や間取りの企画、エレベーターや防犯などの設備計画が違ってきます。

6 外観・デザイン

賃貸住宅は入居者に「ここに住みたい」と感じさせなければなりません。賃貸住宅では実際に物件を見た第一印象で決まってしまうことも多いと思いますので、外観やデザインに気を配ることが大切です。特に建物の顔であるエントランス部分などは多少費用がかさんでも工夫をしたいところです。今からの建築であれば、建築会社や設計事務所が良いものを提案してくれることと思いますが、中古物件を購入した場合には、入居者に「住みたい」と感じさせるような外壁やエントランス部分の改修工事を行う必要があることも多いですからその分の予算も計上しておきましょう。

7 陽あたり

家族向けの賃貸住宅では陽あたりに配慮し、バルコニーは南向きにとりましょう。単身者の場合は昼間出ていることが多いのでそんなにこだわりませんが、休日屋外に出かけず部屋で過ごす若者も増加しているようなのでできれば南向きバルコニーがお奨めです。もっとも、南側に隣地の建物が迫っていて逆に北側は山並みがきれいに見えるというような場合には、北側のバルコニーでも良いと思います。

8 設備

賃貸住宅の設備は時代とともにどんどん良くなってきています。分譲マンションとの差が無くなりつつあるようです。最近の入居者が賃貸住宅に求める主要な設備を単身者用と家族用に分けて示してみます。

【単身者用】

- 浴槽とトイレが別であること。
- キッチンのコンロは二口必要。
- 洗濯機置き場が室内にあること。
- 大きめの収納（1間以上のクローゼット）があること。
- エアコン付き。
- インターネット（光ファイバー等高速のもの）がすぐ利用できること。

【家族用】

- 大きめの収納（各部屋、玄関、ウォークインクローゼット）。
- 追いだき機能付き浴槽。
- システムキッチン（三口）

この他、共用部分の設備としてはオートロックや防犯カメラ等、セキュリティーに関するニーズはかなり多いようです。

9 建物の構造

中高層のマンションでは遮音性能が良い鉄筋コンクリート造（RC造）に人気が集中しています。特に小さなお子様のいる家族は下の階への気遣いから、マンションであればRC造を選択されます。ただし、地域によっては家賃水準が低くて、比較的建築費の高いRC造では思うような収益があがらないケースがあります。そんな場合には、上下の音を気にしないで済む連棟住宅や一戸建住宅を比較的安価の木造で建築することによって収益性を高めることが考えられます。

以上、2回にわたり「土地活用、特に居住用のマンションを考える上での企画のチェックポイント」をお届けしましたが、土地活用や投資用物件の購入の際はこれらの観点からアドバイスさせていただきますので是非ご相談賜りますようお願い申し上げます。



今後は環境や健康に配慮した賃貸住宅も出てきそう。