



『ロフト付』『建て売り』木造アパートメント

全ての「会長のひとりごと」がWEBで読める!
くばかわよしみち.com

くばかわよしみち.com

検索



毎月
20日
更新!!

スマイシアHD株式会社 代表取締役会長
アサヒグローバルホーム(株) 取締役会長
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長
文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

日本で人が住んでいない住宅は900万戸を超えた。そして全国の賃貸住宅の入居世帯数が1,900万世帯しかないので、アパートや賃貸マンションは2,340万世帯分あります。差引きすると440万世帯が人が住んでいない空室ですから、約19%が空室率となつてしましました。これから人口もどんどん減っていきますから(2050年約9,903万人)アパートなどの賃貸経営者はますます厳しい競争になつて苦しくなってしまいます。

スマイシアグループの賃貸管理物件は4,300戸以上ありますので20%の空室率だとすると860戸が空室となつて、860戸×7万円で月間6,020万円で年間7億2,240万円も赤字になつてしまふのです。しかし今現在の入居率は99%ですから何の問題もないのですが、これから日本の現状を考えると、今からいろいろな対策を実行していかないと将来的に大きな問題となつてしまします。

そこで商品開発を行つて、先月第1棟目が完成して現場見学会を行いました。大変に良い反響でたくさんの見学者が来場されましたし、この1棟は

申し込みが3件も入つてすぐに完売でした。今現在同じタイプのアパートを6棟建築中ですので、今回は購入できなかつた申し込みのお客様にも買っていただけそうです。さて何故こんなにも人気があつて即完売したのでしょうか。その理由は5つです。

①やはりロフト付きで普通のアパートより7m²から10m²くらい広いのです。そしてロフトの一番の問題点は一般的にはハシゴを登つてロフトに入るのですが、それでは危ないし登り降りに時間と労力がかかります。ですからしっかりと安全に登れる上りやすい階段にしました。それだけではなくリビングに入ることで4段の階段を付けたことによってロフトの階段数は4段少なくなりますので簡単に楽に上れるのです。ベッドを置いてもいいし収納としてもいいし毎日何回も使えるロフトになつたのが人気でした。ついでにリビングの天井が3m以上ありますから開放感があつて住みやすいアパートメント(欧米型)になりました。

②次に3階建てを基本にして土地は小さくても戸数を多くしたことで、家賃収入が多くなります。3戸の2階で6世帯が、3戸の3階で9世帯になるのですから、

オーナーさんには利益が出ます。③各世帯の間仕切りには全て水回りのユニットバスやトイレ洗面を設置しました。これで一番苦情の多い隣の部屋の音の問題が無くなりました。上下階も防音しています。④欧米型のアパートメントですから全部南向きでベランダ付きは止めてしまいました。ですから北向きはありませんが南・東・西向きがあり、土地が小さくても効率のいい間取りが作れます。⑤それによって一般的な日本のアパートのイメージが無くなつて外観デザインがアパートには見えませんから入居者にも人気が出そうです。スタイルシユな外観が特徴です。⑥このアパートは建てて完成してから販売しますので、現物を見て納得してから購入できます。そして土地付きですから金額的にも割安となつています。その分私達は大変です。市場調査をして土地を仕入れたり、多額の建築費を先払いして資金の負担も大きいのです。しかし反面、売れ残つてしまつと大問題です。全力でいいアパートメントを作ろうと努力するのでいい物件ができるのです。

新しい発想の詰まつた、日本初・建売アパートメントをぜひご覧ください。

わくわく
夢ニュース【土地活用】

近鉄桑名駅徒歩圏内に建つ
デザイナーズマンション!!

5戸×4階 20世帯 1LDK 33m²

閑静な住宅街にあり、全室南側・日当たり良好です。
LDKと洋室をつなげて利用でき、開放的な空間になります。

2024

11月
No.143



エムズハウスハスミ
ナビ住所:三重県桑名市蓮見町19