

大通り沿いで通風と2面採光確保し満室



▲外観の美しさを保つため、外壁タイルには汚れ防止剤を塗布。換気口や雨どいはベランダに目立たないように配置した。



▲可動式収納で間取りが変更されると入居者からとても好評。採光や風通しの良さが快適な住空間だと。



▲広いベランダを玄関として利用する居室もある

人気物件の秘密を探る

MODERENO (東京都大田区)

リーマンショック直後に建てられ、環状八号線沿いにありながら周辺相場よりも高い賃料で満室稼働を続ける物件がある。「MODERENO(モデレーノ) (東京都大田区) だ。オーナーである建築家が長期的な価値保持を考えてつくったという物件の魅力に迫る。



▲外観は白と黒に塗りわけられ、2棟が接しているようだ

外壁を雨水が伝わらず経年しても外観汚れない

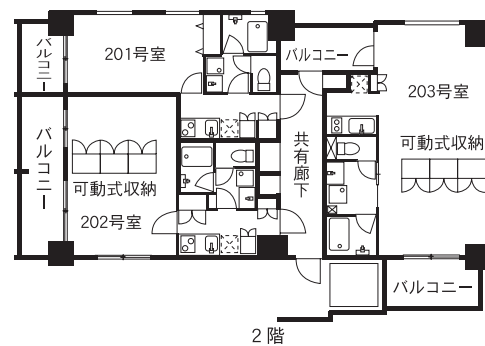


プラスデザイン
(東京都大田区)
美農 修社長(39)

オーナーとして初めて所有し、デザインした物件です。入居者アパートの立ち退き、解体、測量、登記なども自分で行いました。

外観は、排ガスなどで経年劣化しないよう配慮。屋上や窓、ベランダの下部に取り付けたアルミ板もその一つ。外壁の汚れは、窓の溝にたまったほこりが雨水に流されることに起因するので、雨水が外壁に触れずに落ちるための工夫です。これは仕上がりでした。

間取り図



2階

単身者からファミリーまで デザインに呼応する多世帯が入居

2008年11月に竣工した「モデレーノ」は、朝夜ひっきりなしに車が行き交う都心の大動脈・環状八号線沿いに立ちながら、周辺相場より1割ほど高い賃料で13戸が満室だ。1階には店舗、7、8階にはオーナーの自宅がある。

入居者は大手広告代理店や外資系証券会社に勤めるサラリーマン。単身者、若い夫婦のほか、50代の夫婦など多様な世帯が入居している。入居の決め手になったのはデザインだけでなく、通気性や採光が確保され暮らしやすい部屋のつくりだ。間取りは26㎡の1Kと可動式収納で仕切ることができる35㎡、61㎡の1LDK。賃料は管理費込みで10万6000円、19万2000円。

「10年、20年後も価値を保ち、長く安定的に入居する人を獲得することを目指しました」

物件のコンセプトをこう表現したのは、大手ハウスメーカーや設計事務所勤務した経歴をもつオーナー兼設計者のプラスデザイン(東京都大田区、美農修社長)だ。駅から徒歩5分だが、うなぎの寝床式ワンルームで数字上の収益性を追うのではなく、2面採光や通気性など、居住空間の快適さで長期的に価値を維持することを重視した。

室内の窓の枠は下部のみ取りつけ、それ以外はあえて付けず、壁の中に窓が埋め込まれたようになっている。窓は外壁側に設置。カーテンレールは窓上部の壁に埋め込み、直接視界に入らないようにした。ベランダに続くガラス扉も同様に、サンが隠れるように室内に一枚壁を設け、見た目をすっきりさせた。バルコニーは奥行き1.65mと圧迫感がなく、バルコニーの長さが8mの部屋の物件では、入居者がバーベキューを行っていることもあるという。

「入居者を単身者に限定せず、デザインに呼応するさまざまな世帯に住んでもらいたかった」(美農社長)という言葉通り2人以上の世帯でも快適で長期的に暮らせる空間を実現した。

物件データ

所在地: 東京都大田区
竣工年月: 2008年11月
構造: RC8階建て
間取り: 1K~2LDK
家賃: 10万6000~19万2000円
総工費: 約2億4000万円