

新築時上回る家賃を実現 スキップフロアを用い入居率98・9%



①

- ①凹凸の外観デザインが特徴
- ②ZIOのリビング
- ③1階の階段下収納
- ④ロフトへは階段を使用



②

三和エステート (福岡市) コンフォートベネフィス

三和エステート(福岡市)では、10年前から「スキップフロア」を使用した木造賃貸住宅『コンフォートベネフィス』シリーズを展開。「スキップフロア」とは壁やドアで空間を仕切らず、上下の空間を階段で行き来する設計だ。空間が縦に広がることで1K、1LDKなど通常の間取りよりも約1・5倍の容積を実現した。現在までに九州では福岡、熊本、佐賀、首都圏では千葉、埼玉、神奈川で約300棟を新築し、うち約80棟が単身者向けの「ZIO(ジオ)」だ。

1階が玄関入り口で、浴室、トイレ、独立洗面台のサニタリースペースがあり、階段を上ると中2階のような場所にリビングが広がる。

このリビングから階段を上り、ロフトを使用するが、はしごではなく階段で移動するためスムーズな上り下りができる点も好評だ。

「スキップフロア」にすることの



③



④

メリットは大きく2つあるという。中2階のような部屋を作ることで、地面から1階部屋のバルコニーの床面まで約3メートルの高低差がある。外部の通行人からの視線がリビングに届きづらく、防犯面を気にする女性入居者も取り込める。

亀田柁吾常務によれば、年間の入居率は約98・9%で、退去後も首都圏は平均27日、九州は平均37日で申し込みが入るといふ。また2009年に福岡市内に建てた第1号物件は、10年たった現在、新築時から約1000円賃料を上げた。

50坪の土地と建物の建築費を含めた費用は、九州で5500〜6500万円。首都圏で千葉、埼玉、神奈川の場合、7000万〜8000万円程度。利回りは7〜8%という。

なお、東京23区については土地値の高さに加え、行政区によって条例が異なるため同シリーズを展開していない。

人気のポイント

スキップフロア

壁やドアで仕切らず階段で行き来し開放感ある空間