

報道関係者各位



約511坪の敷地に街並みを形成した南欧風賃貸住宅(4棟)  
賃貸住宅の常識を超えたデザイン、街並み

『CHOCOLAT(ショコラ)』完成

ポラスグループ

ポラスグランテック株式会社

ポラスグループ ポラスグランテック株式会社(本社:埼玉県越谷市 代表取締役:中内晃次郎)では、埼玉県戸田市に南欧風のデザインで街並みを形成した、賃貸住宅「CHOCOLAT(ショコラ)」(4棟、21世帯)を建設、12月初旬より入居開始いただくことになりました。

今回の賃貸物件は、施主様のご意向により非常にユニークなコンセプト、デザインを採用、供給過剰気味で空き部屋リスクが高まっている賃貸市場に新たな風を呼び込むものとなっています。



中庭から臨む「CHOCOLAT」夜景

#### 〈賃貸市場の背景〉

- 今までアパート経営は、農家など地主の土地活用が中心でしたが、「平成27年の相続税改正」(基礎控除額が減額され、相続税負担が増える)、「歴史的な低金利」、年金不安などから、地主以外の一般投資家が多く賃貸事業に参入している。当社で見ても、賃貸用建物見積もり案件に占める割合のうち、平成26年は、15%だった投資家の比率が、平成28年には30%に拡大している。
- 実際、全国の賃貸住宅の着工戸数は、平成23年度より右肩上がり、同年29万戸に対して、平成28年度は42.7万戸と約1.5倍になっている。
- ライバルが増加した分、空室リスクも上昇しており、全国の賃貸住宅の空室率は22.7%(平成25年住宅・土地統計調査を基に(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が推計)となっている。
- 市場では入居者確保の為、特徴的な「差別化路線」をとる物件と、低家賃の「ローコスト路線」をとる物件の2極化が進みつつある。安易なローコスト路線の選択は、家賃デフレに巻き込まれるリスクがあり、当社ではライバル物件との差別化を図る為、物件ごとにコンセプトを設定した建築提案を推奨。

## ■「CHOCOLAT」の特長

### 1.城門、時計台、カフェ、ヴィラをモチーフにした建物が中庭を回廊状に囲む街

●一般的な設計なら25～30世帯の賃貸住宅が建てられるところを、他物件との差別化を目的に、理想の賃貸住宅作りを優先して考えたため21世帯に抑えました。それにより短期的な利回りよりも、入居者が「長く住みたい」、「家族が増えたら敷地内の広い間取りの部屋に移りたい」と考えてもらえる物件とし、長期安定経営に主眼を置きました。

●中庭を囲む4棟の建物は、

- ・ゲート:町の入り口となる城門をイメージした建物。メインエントランス内にはステンドグラスを配置し建物のアクセントとしています。
- ・クロック:ステンドグラスを配し、街のシンボルとなる教会をイメージ。2LDKメゾネット2戸、1R4戸。1R住戸と2LDK住戸の間に吹き抜けの通路を配置し、街の裏路地を再現。
- ・テラス:街中のカフェイメージの建物・2LDK2戸、2LDKメゾネット1戸。赤、青の原色を使った木製ドアを採用し、南欧住宅の個性を表現しました。
- ・ヴィラ:基本の住居建物をイメージした2LDK4戸。窓枠色を部屋ごとに変え、建物に個性を与えました。

とそれぞれテーマを持たせ、4棟で美しい街並みを形成する作りとなっています。各建物から中庭を臨んだり、中庭から各建物を見渡した時、モチーフとなった南欧の村の風景が浮かび上がってきます。



### 2. 住む人たちの楽しそうな声が聞こえてきそうな、石畳調の中庭

4棟が囲む中庭は、石畳調のスタンプコンクリートを採用。街路灯も配置し、雰囲気は南欧の街角。中庭に接した外階段や建物のベランダ、回廊から住む人たちの楽しそうな声が聞こえてきそうな街となっています。街へのメインの入り口にはあえて段差を設け、高低差によって奥行きを出しています(フラットな入り口も用意しています)。

### 3. 駐車場は敷地外に

道路向かいの敷地に駐車場を確保しました。これによって街並み景観を守っています。また敷地内に車が進入しないので中庭で遊ぶ子どもの安全も確保しました。

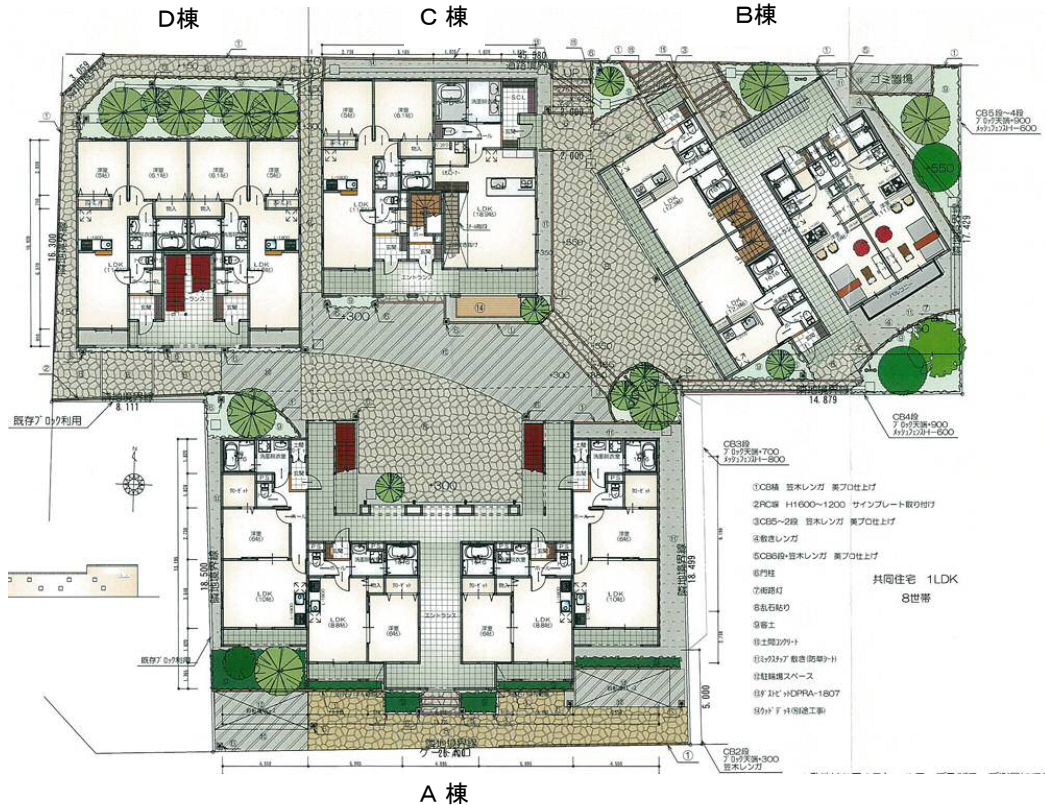
### 4. 内部住宅設備は、最新の住宅設備

古く美しい街並みをイメージした外観とは対照的に、住宅室内の設備は最新の住宅設備を採用しました。街並みの美しさと、住みやすい利便性を内外でうまく切り離して設計しています。

### <オーナー様コメント>

映画の舞台にもなった「世界一美しい村」ともいわれる、仏フラヴィニー村に感銘を受け、賃貸住宅で美しい街並みを実現できないか、という発想からプロジェクトを発足。その世界観に最も近かったポラスの分譲住宅の街並み。しかし分譲と賃貸では勝手が違った。賃貸住宅としての制約がある中で、妥協せずにポラスグランテックと課題解決の打合せを重ねた結果産まれた現デザイン。欧州の街並みの要素（城門、時計台、カフェ、ヴィラ）をモチーフにした建物が中庭を回廊状に囲む街「CHOCOLAT」が完成した。

### ■全体配置地図



### ■建設概要

住 所: 埼玉県戸田市笹目1-23-10

交 通: JR 埼京線「北戸田駅」徒歩16分

敷地面積: 1692㎡(約511坪)

建物面積(各建物)

- ・ゲート(A棟): 1LDK8世帯 延べ床面積457.89㎡(138.23坪)
- ・クロック(B棟): 2LDKメゾネット2世帯 1R4世帯 延べ床面積323.62㎡(97.7坪)
- ・テラス(C棟): 2LDK2世帯 2LDKメゾネット1世帯 延べ床面積253.6㎡(76.56坪)
- ・ヴィラ(D棟): 2LDK4世帯 延べ床面積258.36㎡(78坪)

### 本件に関するお問い合わせ先

ポラスグループ ポラス(株) 経営企画部 広報チーム 丸岡・青柳

TEL: 048-989-9151 / FAX: 048-987-9271

e-mail: 01824aoyagi-bb@polus.co.jp