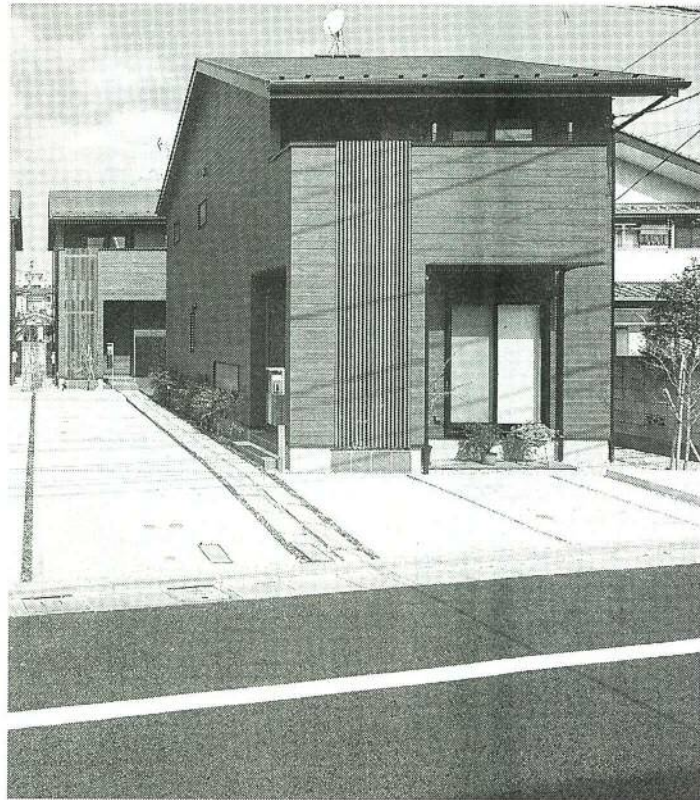




相続前の土地活用

“自分が住みたい”戸建を賃貸 子育て世帯入居を想定

実家のアパートなどの相続も、いきなり築古の物件を相続した場合は、何かと悩みの種になりがちだ。世代交代を見越し、事前に建て替えをすることは、土地活用の側面から有益なよ

うだ。東京都練馬区に住む一さん一家は、妻の母が元はアパート経営をしていた土地に戸建住宅4棟を建築。3棟を賃貸にし、うち1棟には自らもマンションから住み替えた。

その土地は、老母が高齢に伴い、アパート経営をやめた後は、アパートは取り壊し、駐車場にするなどしていたが、条例が厳しくなるなどの影響で、半分以上許可がおりず、十分な土地活用ができずにいた。

親との近居を希望していた一さん夫妻は、マンションからの引越しも視野に、土地活用を検討。住宅展示場でポラスグループの注文住宅ブランド「ボウハウス」を見かけた縁で、「建てるからには

親と近居も実現

“売れる”商品でなければ”とボラテックのアセット営業担当者に相談。市場調査をもとに、「供給はアパートのほうが多いものの、ニーズはファミリー向け」との分析を受け、アパートよりも数の少ない賃貸戸建てを建築。戸建ての場合、幼い子どもが階下に響く音などを気にせず過ごせることも、決め手になった。

豊や木質感、土間仕様の玄関など“和風のしつらえにこだわって、あえて4棟に絞り、敷地に余裕を

コストかけ差別化も満室

持たせ、駐車しやすい仕様にした。また、「心置きなく洗濯物を干せるベランダや、雨の時に窓を開けても中に振り込まない屋根」などにもこだわり、洗濯・風呂などの動線を2階に設置した。こだわりたい部分にはあえてコストをかけ、「自分が住みたい家」を念頭に置き、玄関の鏡と床暖房以外は全棟同仕様とすることで、一層の差別化を図った。

現在、賃貸の3棟は満室稼働しており、2棟は社宅として企業が借り上げた。3カ月で満室になったが、竣工前から既に問い合わせを受けるなど、注目されていたようだ。想定どおり、子育て世帯が入居している。利回りは4棟を賃貸とした場合で10・6%、家賃は約19万円で、周辺のファミリー仕様の3LDKマンションよりも1割強高めだ。

戸建て賃貸は、単身赴任世帯のニーズにも対応。企業のニーズも寮などの共同住宅寮から戸建てに移行しているという。



土間仕様の玄関やアウトドアグッズが使える広さの庭、洗濯から干すまでを2階で完結する動線など、“自ら住みたい仕様”を反映