

2010年(平成22年)4月5日

CFネット

小規模賃貸でも満室稼働

戸建賃貸とテラスハウス

不動産コンサルティングを手がけるシー・エフ・ネットは、このほど3物件の収益用賃貸不動産を竣工した。いずれも30~40歳代の若いファミリー層を中心に多くの問い合わせがあり、現時点で満室稼働となっている。

今回竣工した物件は2物件の戸建てで、テラスハウス。同社の倉橋隆行社長は、賃貸市場の現況について「全国的な供給過多を感じる。仲介業者は手数料が下落している中、空室対策にコストを掛けなければならず努力しても厳しさが増す悪循環となっている」と説明する。



戸建賃貸のニーズと収益性は高い

そのため同社では「小さい建物でどのように効率よく入居が決められるか」を考え、今年に入ってから木造の戸建て物件を数多く建築している。専用庭付き戸建て賃貸「ネオカスケード」(東京都小金井市)はJR中央線東小金井駅から徒歩10分の閑静な住宅街に立地。木造2階建て、建物面積は約66平方メートル。総戸数が4戸の住戸には2500㎡のワイドキッチン、1坪サイズのユニットバスなどの設備を備えた。月額賃料は、当初の予定より約3万円上乗せした16万円。

「小さな建物だが1階の階段と2階のロフトで3階建てのような造り。建物の面積が狭くても空間的に広くすることで家賃を高く取れるように施工してある」(倉橋社長)

「スピカテラス山王台」(横浜市南区)は京急本線弘明寺駅から徒歩10分の高台に立地。木造2階建て、延床面積は約164平方メートル。総戸数が2戸のテラスハウスで、2階に20畳のLDKを配置。天井まで3・8畳の吹き抜けがあり開放感を与える構造となっている。月額賃料は駐車場付きで15万円。

「港南台新築一戸建」(横浜市長区)はJR根岸線港南台駅から徒歩11分の丘陵地に立地。木造2階建てで専用庭付き、延床面積は約116平方メートル。オートシャッター付きの大型駐車場と屋根裏に12畳の収納スペースを備え、車やバイク、サーフィン等を趣味とするアウトドア愛好家向けのつくりにした。間取りは3LDK+屋根裏。月額賃料は18万円。

「ネオカスケード」のオーナーは、戸建住宅を選んだ理由を「売る時に一戸ずつ売ることが可能で、売れなかった場合は壊して更地にすることもできる機動性の高さが魅力だった」と話す。