

オーナーズ・スタイル・レポート

# 共同住宅、シェアハウス、民泊、長屋 そこにあるべき最高の賃貸住宅建築を提供

大手メーカーでは引き受けないような狭小変形敷地でも、高い利回りが実現する賃貸住宅を建築している実力派企業。高い設計対応力も強みだが、多彩な商品ラインナップで、オーナーの期待に応えている。

### 管理会社が作った建築会社 アヴェントハウスの4つの力

**デザイン力**  
現代的でありながら、長い年月を経ても飽きのこない落ち着いた格調あるデザイン

**構造**  
構造体には鉄骨の強さと木造の自由度を併せ持つ『JFEフレームキット』を採用

**遮音性**  
床には特許出願中の2重遮音床構造を、界壁には6重構造の遮音界壁を採用している

**工事費**

- ファミリータイプ  
坪単価40万円台～ 2階建て/60㎡～
- ディンクスタイル  
坪単価50万円台～ 2階建て/45㎡～
- シングルタイプ  
坪単価60万円台～ 2階建て/25㎡～

### 3階建共同住宅 美しいデザインと高い収益性を両立した軽量鉄骨造



駅から徒歩3分の好立地であることからオーナーから求められたのは高い利回り。アレップスのマーケティング調査をもとに、高い家賃を望める広めの1Kを提案。ロートアイアンを採用した美しいデザインの建物が実現した。

**Data**  
【構造・規模】 軽量鉄骨造、3階建  
【敷地面積】 150.91㎡  
【延床面積】 279.48㎡  
【戸数・間取り】 12戸・1Kタイプ



### 3階建長屋 変形敷地のデメリットを長屋3階建で解消



変形敷地のため共同住宅が建てにくい敷地。長屋なら敷地を有効活用できるが、2階建だと収支効率が低い。そこで2・3階をメゾネット形式のファミリータイプとすることで高い利回りを確保した。

**Data**  
【構造・規模】 軽量鉄骨造、3階建  
【敷地面積】 243.59㎡  
【延床面積】 386.30㎡  
【戸数・間取り】 9戸・1K、1LDKタイプ



### 女性専用賃貸 プライバシーに配慮してバルコニーを設置せず



オーナーの自宅敷地内に建設。閑静な住宅街でもあるので女性をターゲットにした。浴室乾燥機と室内物干しを装備し、2階にはロフトも設置。

**Data**  
【構造・規模】 軽量鉄骨造、2階建  
【敷地面積】 114.77㎡  
【延床面積】 122.96㎡  
【戸数・間取り】 4戸・1Kタイプ



### テラスコート形式住宅 敷地条件の不利に、コの字型の配置計画を提案



路地状敷地のため共同住宅は無理な立地。敷地を有効に活用するために大胆な建物配置に。中庭から各戸に光が取り込める。

**Data**  
【構造・規模】 軽量鉄骨造、2階建  
【敷地面積】 331.96㎡  
【延床面積】 392.50㎡  
【戸数・間取り】 18戸・1ルームタイプ



様々なニーズに柔軟に対応  
安定経営のため建築が目的

(株)アヴェントハウスは創業以来37年間、一貫してオーナー満足度を追求しているタウンハウジングのグループ会社。設立は10年前だが、その設立理由が興味深い。3万戸の管理実績を持つ同じタウングループの管理会社アレップスの意向が反映されたのだ。

「当時、アレップスでは他メーカーの物件の管理を多く請け負っていましたが、オーナー目線ではなく、メーカー目線で建てられたものばかりでした。オーナーだけでなく入居者のニーズも把握している管理会社目線の建築会社を創ったら、安定経営が実現する建物ができると思ったわけです」と語るのが福田さん。

ただ、ありきたりの戦略で勝負

「当時のアレップスでは他メーカーの物件の管理を多く請け負っていましたが、オーナー目線ではなく、メーカー目線で建てられたものばかりでした。オーナーだけでなく入居者のニーズも把握している管理会社目線の建築会社を創ったら、安定経営が実現する建物ができると思ったわけです」と語るのが福田さん。

「首都圏では立地条件が良い土地が少なくなっていますから、価格を考えると、多少条件の悪い土地でも投資対象になってくるのが考えられます。そんな場合にはぜひ弊社に相談していただきたいです。管理会社と一緒に対応しますので、建てるだけでなく、建てた後までのことを考えた、コンサルティンクを行うことができます」

シェアハウスや民泊など、近年注目を集めている建物も積極的に取り組んでいく方針で、オーナーにとっては選択肢も増えるだろう。フェスタでは上に紹介した以外の建築事例も数多く紹介してくれる。気軽に足を運んで相談してもらいたい。

取材・文/本多智裕



株式会社アヴェントハウス 技術部 課長 福田 明さん

管理会社が創った建築会社であるだけに、同社の建築する建物はオーナーだけでなく、住んでいる入居者にも好評だ。だから、一度入居した人は住み心地に満足して長く住み続けてくれる。従って長期安定経営が実現する。また、建築に際しては管理会社であるアレップスとそのエリアで人気の高いプランや設備・仕様を提示し、的確な家賃設定を行うことで、オーナーの健全な賃貸経営をバックアップすることができるのだ。

「弊社の採用している構造体『JFEフレームキット』は従来の鉄骨にはない大空間や自由度の高い設計など、鉄骨の強さと木造の良さを併せ持つ構造体です。それにより、狭小変形の敷地にも柔軟に対応できます。あわせて、立地条件を考慮し、コンセプトを持たせた賃貸住宅の提案をすることで、高い収益性を上げることが可能なのです」

上に挙げたケースのように、接道条件が法規制を満たしていないことで、共同住宅が建てられない敷地であっても、長屋という建て方でクリアして、見事にオーナーの期待に応えているのだ。

「首都圏では立地条件が良い土地が少なくなっていますから、価格を考えると、多少条件の悪い土地でも投資対象になってくるのが考えられます。そんな場合にはぜひ弊社に相談していただきたいです。管理会社と一緒に対応しますので、建てるだけでなく、建てた後までのことを考えた、コンサルティンクを行うことができます」

シェアハウスや民泊など、近年注目を集めている建物も積極的に取り組んでいく方針で、オーナーにとっては選択肢も増えるだろう。フェスタでは上に紹介した以外の建築事例も数多く紹介してくれる。気軽に足を運んで相談してもらいたい。

取材・文/本多智裕



**0120-0743-28**  
東京都千代田区岩本町2-6-10  
第一中野ビル3階  
http://www.aventhouse.jp

【対象エリア】1都3県  
お電話の際には「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

資料請求は144ページをご覧ください