



■土地活用を成功させるために

地主様にとっての「土地活用」は、賃貸マンション・アパート事業にとどまりません。相続税・固定資産税など節税や収益を目的とする「土地活用」は、賃貸マンション・アパート事業から、青空駐車場、コンビニエンスストアのような形態まで、収益性、安全性、効率性などの経営的な視点から決定することが望ましいのです。確かに、賃貸マンション・アパート事業による「土地活用」は、大変有効な手段です。しかし、以前のように収益をあげつづけることは難しくなっています。一番の要因は、年々増加している『空き室』問題であり、この『空き室』を埋めることができる賃貸事業が必要とされています。『空き室』が生まれる原因は、賃貸マンション・アパートの部屋数が入居者数より多いことです。つまり、これまでのような、安価な『部屋』に人を詰め込むという入居者の居住性を無視した賃貸マンション・アパートが通用しなくなったことを意味します。賃貸マンション・アパート事業は、入居者に『部屋』を貸す立場から、入居者に『部屋』を選ばれる立場に変わってきているのです。

■賃貸住宅経営の問題点の顕在化

オーナーの観点から見た場合、これまでの賃貸事業の成功要因。それは、空室期間を限りなくゼロに近づける事を前提に入居者がむしろ長く住みたいとは思わないような賃貸住宅を作る事であり、その事で部屋毎の回転率を上げて、手取り収入の最大化とかけるコストの最小化を図る言うものでした。これは、入居者が賃貸住宅を仮住まいと考え、「安かろう悪かろう」と割り切る事にストレスを感じなかった事を背景に成り立っていたと言えます。しかし現在では、賃貸住宅といえども「安かろう、悪かろう」では済まされない時代となってきたのです。こうなってくると、いよいよ今まで表立って取り沙汰されなかったオーナー利益の最大化と入居者利益の最大化が本質的に抱える利益相反関係が顕在的な問題として立ち上がってくるのです。この問題を解消するためには従来と異なった構造で住宅を立てる必要があるのです。

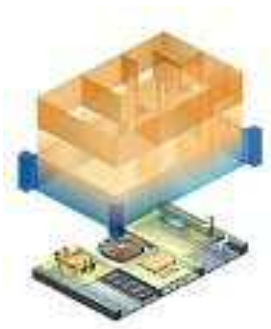


■国土交通省が奨励する

SI(スケルトン・インフィル)住宅

SI(スケルトン・インフィル)住宅とは、建物をスケルトン部分(構造躯体)とインフィル(内装・設備機器)に分ける住宅で、国土交通省も推奨しています。

日本のマンションは通常、内装材や設備の老朽化などにより平均寿命が26年と言われています。構造躯体はしっかりしているのに、配管設備などの老廃により解体、そして新築という無駄を繰り返していました。そこで、構造躯体(スケルトン)と内装・設備機器(インフィル)を明確に分離し、住む人のニーズに合わせ間取りや内装のリフォームを容易にしながらも100年以上長持ちさせる仕組みをもったSI(スケルトン・インフィル)住宅が今注目されているのです



■建物のライフサイクルコスト

建物のコストは一般に建設時のコストであるイニシャルコストだけが注目されがちですが、実際のところは、その建物を維持管理する上でのライフサイクルコストが掛かってきます。ですから、実際の建設コストはイニシャルコストとライフサイクルコストの合算で考えなければならないのです。



■高い可変性を実現

スケルトン・インフィルならではの充分な床下の高さを利用することにより、排水の傾斜を確保することができるので、配管の設備、変更も自在に行えます。従来の工法では難しかった水廻りの位置の変更に制約を受けず、リフォームのしやすさが格段にアップします



■高いメンテナンス性を実現



従来の工法では配管などがコンクリートに埋没して、取り替えが不可能であり、水廻り位置の設計に制約があります。一方スケルトン・インフィル工法による建物は、あらかじめ設けられた床下点検口より人が入って作業を行えるので、修理・点検が容易にできます。また、配管がコンクリートの中に埋設されていないので、配管修理に躯体を壊す必要がありません。

■空間が自分らしいライフスタイルを実現

限られた空間を有効に活用したい、自分らしいライフスタイルを実現したいという人が増えています。幼年期から「子供部屋」として「自分自身の空間」を使ってきた世代の入居者層にとって、「自分らしい生活空間」を求める人が多いなか、画一された規格型賃貸マンションは供給が多くを占めている現状です。「平面」の空間創造だけでなく、「立体」の空間創造が今、求められています

