

全17戸中10戸に 防音室を導入



全17戸のうち10戸の住戸に防音室を設けた「プリファード洗足」が満室稼働している。月額賃料が12万8000~45万5000円と高い賃料設定ながら、防音室のある高額な部屋から成約した。防音室ニーズのほかにも、通風や採光性の高さ、使いやすい間取りなどが決め手となった。



「プリファード洗足」

伊の邸宅風スタイル 採光・通風も良好

プリファード洗足のコンセプトは「これからのライフスタイルに合う賃貸住宅」。住戸内に防音室を備えたことに加え、住空間にゆとりを持たせているのも特徴だ。防音室を使って各人の生活を楽しむことができるようにした。同物件の設計は、一級建築士事務所「長谷川建築デザインオフィス（東京都中央区）」が手がけた。同物件はRC造の4階建てで、外観は3層構造のデザインとなっている。1階部分はコンクリート打ちっぱなし、2〜3階はイタリヤの邸宅風の外壁タイルを使用し、3層目の4階部分は街並みに配慮し、圧迫感を感じさせないよう空と融合するような白色で、スカイラインを工夫。上品でありながら高いデザイン性を印象付ける。バルコニーの奥行きも、長谷川順持社長のこだわりポイントの一つ。少なくとも1・5mは確保している。

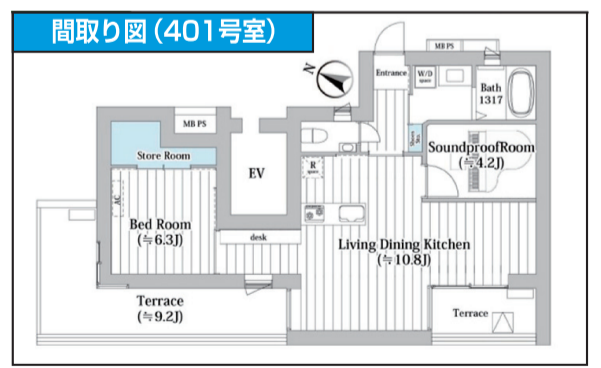


▲①401号室のリビング。窓、テラスが大きく明るい室内②エントランスの館銘板③402号室の防音室の室内④⑤402号室のリビングは41.63㎡のゆとりのある広さ⑥⑦全戸、必ず1面分はコンクリート打ちっ放しの壁を作りスタイリッシュで開放的な表情

賃料45万円超でも即入居 居室の「ゆとり」重視

間取りは幅広く13プランを用意。最も多い間取りは1LDK+防音室だ。防音室のある住戸は最も狭い住戸でも42・59㎡。一番広い住戸は402号室の2LDK+防音室で95・76㎡。ルーフトラスは17・17㎡もの広さがある。各戸、窓を大きめに取り、採光や風通りの良さも重視した設計だ。防音室の広さは5・99×10・85㎡。遮音性能はD-165を有する。これはピアノ演奏が聞こえない程度の性能だという。防音室の配置にも配慮した。入居者が防音室内で音量や時間を気にせずに楽器演奏などを行えるだけでなく、隣の住戸に迷惑をかけるということも重要となる。隣との境に水回りを配置することで、居室と防音室が遠ざかるように工夫した。

入居募集開始後2カ月以内で満室となった。相場より高い賃料設定した。入居者が防音室をリモートワークに活用したい人などを想定した。



入居者が満足する物件企画

設計者の声

静かで通風、採光が良く心地よく住まうことができ、ゆとりを持って、自分の好きなことができ、住まいを具体化。高い家賃でも選ばれる物件企画に成功しました。

今回の物件では「防音室」を中心に、家賃が下落しない物件とは何かを思索しました。防音室を使いたい入居ターゲット層が満足する物件づくりに努めました。

防音室を造れば建築費は高くなり、その分家賃を高く設定する必要がありません。そのため、高い家賃を払い続けられる人が入居者のターゲットになります。もし防音室がなくても入居したいと思うプランと素材を心がけました。



長谷川建築デザインオフィス（東京都中央区）長谷川順持社長（60）

物件概要

- 【物件名】プリファード洗足 (Preferred SENZOKU)
- 【所在地】東京都大田区北千束
- 【アクセス】東急大井町線「北千束」駅から徒歩3分
東急目黒線「洗足」駅から徒歩6分
東急目黒線・大井町線「大岡山」駅から徒歩9分
- 【敷地面積】291.74㎡
- 【述べ面積】1032㎡
- 【構造・規模】鉄筋コンクリート造 4階建て
- 【戸数】全17戸（うち、防音室付き10戸）
- 【間取り】1DK~2LDK+S
- 【専有面積】30.02~95.76㎡
- 【賃料】12万8000~45万5000円（共益費込み）