

長期優良住宅“エス・アイ・200”による

200年賃貸劇場

住宅を今より長く使うようになると、住まいや住まい方はどのように変わっていくのでしょうか。

日本では住宅を作っては壊し、貴重な資産や資源を浪費してしまっています。

しかし、人口の減少や少子高齢化の進展、地球環境問題の深刻化など、これからの社会の状況を考えると、

このようなもったいないことを続けていいのかという疑問がわいてきます。

こうしたことから、将来の世代に貴重な資産や資源を継承し、社会を持続可能な形へと転換していくために、いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使うという考え方に変わっていくことが求められています。

また、そうすることによって各世代の住居費負担が軽減し、豊かな住生活が実現することが期待されています。

そして、日本においては多くの方が賃貸住宅に住んでいます。同じように、賃貸住宅をより長く使うことが、

賃貸の住まい方や賃貸住宅経営のあり方を変えていくこととなります。

ここでは、成熟社会にふさわしい豊かな住宅を実現するために、

賃貸住宅を長く大切に使うイメージを共有するための物語を紹介します。



自宅、賃貸住宅にしてみる?!

ある町に住むAさん家族。Aさんは45歳。妻と15歳になる娘の3人家族。
すでに両親は他界し、実家を建て替えて新たな自宅とすることにしましたが...

土地は90坪あるし、
単なる自宅というより、
**マンションにして自宅以外の部分を
賃貸住宅にしてしまう**
という手もあるかな。



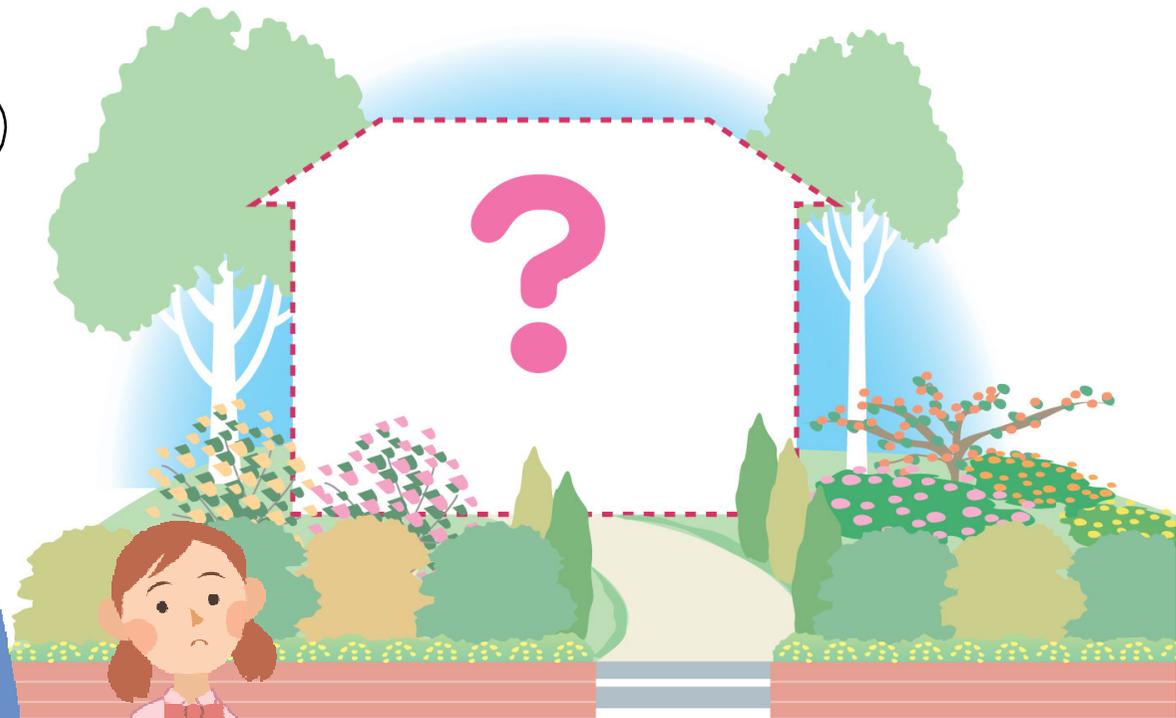
妻



Aさん45歳

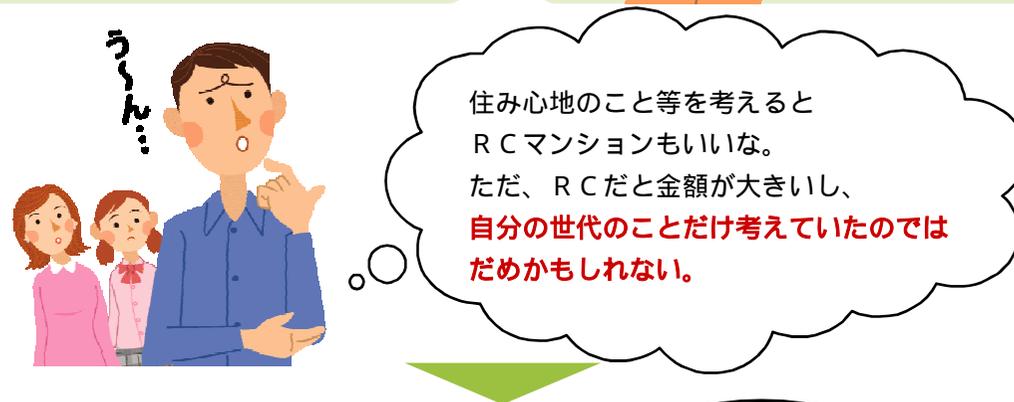


娘15歳



リフォーム...、賃貸住宅にしてみる?!

そこで、Aさん家族はいくつかの建設会社やハウスメーカーに相談してみました。



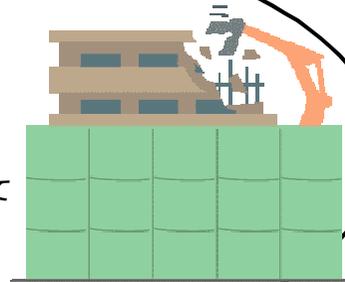
そんな中、S社から、長期優良住宅によるRCマンションの提案を受けた。



長期優良住宅を賃貸経営に取り入れる



多額の費用を投じて
RCマンションを建てたけど、
20～30年経つと、古びて
入居者もつかず、結局解体されて
いる例をよく見ませんか？



確かに...
よく見かける...



そこで、わが社が提案するのが
長期優良住宅を使った賃貸経営なのです。
税制上の優遇もありますが、
賃貸経営の考え方を大きく変えて
しまうほどの特徴があります。
まず、普通のRCマンションだと、
30年も経つと見た目も古くなり、
入居者がつきにくくなります。



RCマンション

メリット

- 住み心地がよい
(断熱・遮音・耐震・質感)
- 高級感がある

デメリット

- 建設費が大きい
- 解体費が大きい

長期優良住宅を賃貸経営に取り入れる



長期優良住宅を賃貸経営に取り入れる

確かに最近あまり狭いマンションは流行らないわ。
でも、入居する人のライフスタイルはこれからも
変わっていくわけでしょう？
間取りが今は狭くなくても、将来はまたそれでも
狭いって思われる時代が来るかもしれないし。



そのとおりです。
わが国は今後ますます少子化、多様化の時代がきます。
より広く、より快適なところに住みたいと思う人が増えても
不思議はありません。

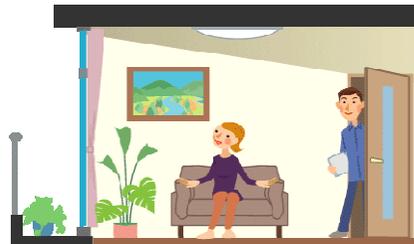


少子化の
時代

多様化の
時代

何が「快適」かは人それぞれ違う

でも、住宅である以上、
日当たりがいいほうが快適なのは
いつの時代でも同じじゃない？
収納が多いとか上層階の生活音が
下の階に響かない方がいいとか。



おっしゃるとおり、時代によって
ライフスタイルが変わるといっても、

いつの時代にも
変わらない価値観

というものもあります。



なるほど。要するに、
時代によって変わらない基本的な魅力を備えつつ、
一方で時代によって変わるライフスタイルに対応して
間取りを変更できるような住宅がいいってことだな。



そうです。私どもは住宅には
100年変わらない

普遍的価値

100年先は変わっていく

可変性という価値

の両方を兼ね備えることが
大事と考えています。



エス・アイ200の特質

長期優良住宅とは...

「いいものをつくってきちんと手入れをして長く大切に使う」というストック社会のあり方を示す考え方です。昨今、国土交通省を中心に国策として積極的な導入が図られています。

住宅を長寿命化すると短期的な建て替えが
不要になるため

居住にかかわる
コストの低減

賃貸住宅事業性の向上

省資源や
省エネルギーへの貢献

などにつながります。

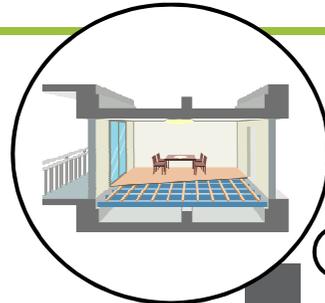
200年住宅と
呼ばれていたことも
あるのです。



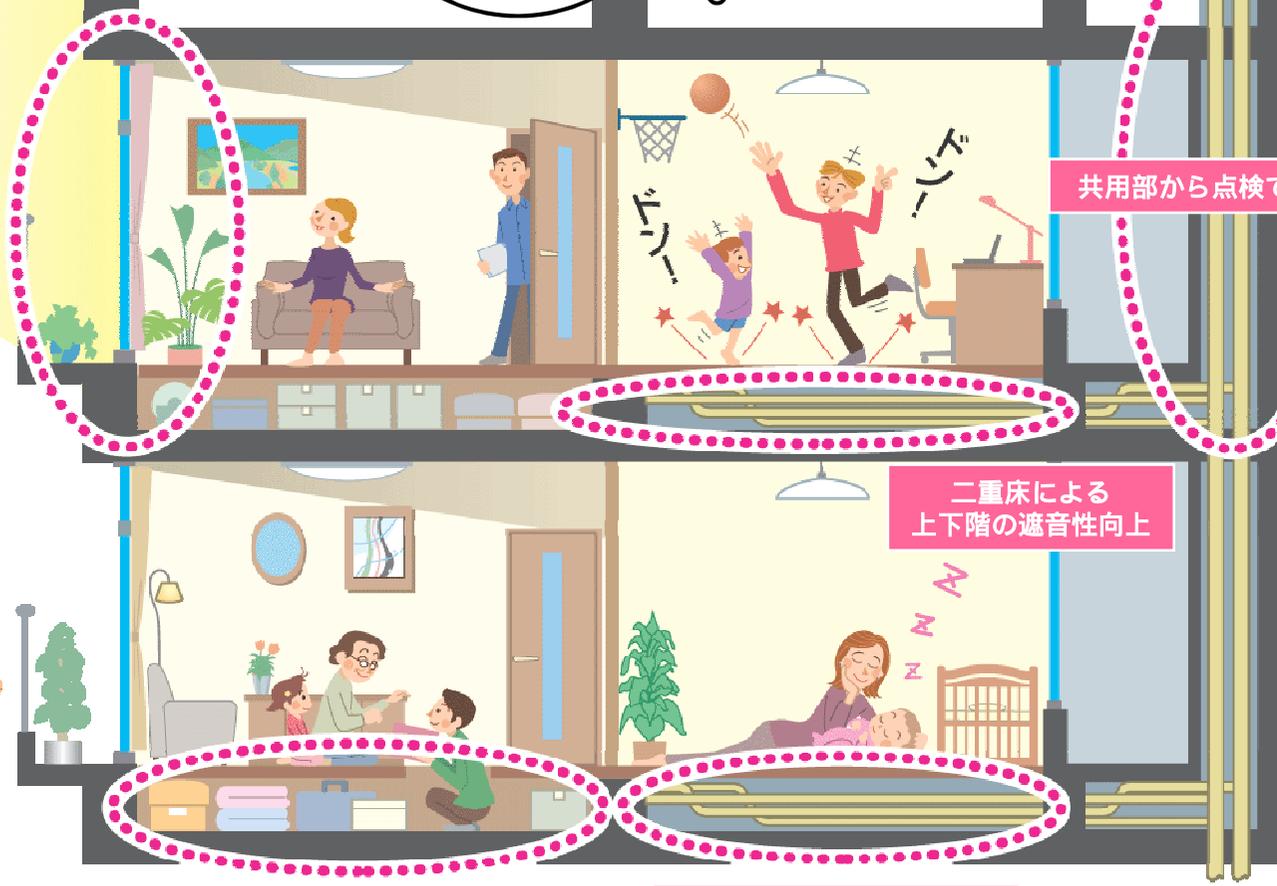
エス・アイ200の特質

二重床構造について

大きな開口による
採光性と採風性の向上



このマンションだと、
深さが60cmもある
中空の二重床構造を
採用することで、
ふたつの価値を
実現しています。



共用部から点検できるPS

二重床による
上下階の遮音性向上

大容量の床下収納

コンクリートに埋設しない
床下露出配管



高密度コンクリートについて

よくわかった。
でも本当に100年も経ったら
建物の構造がもたなく
なるんじゃないのか？

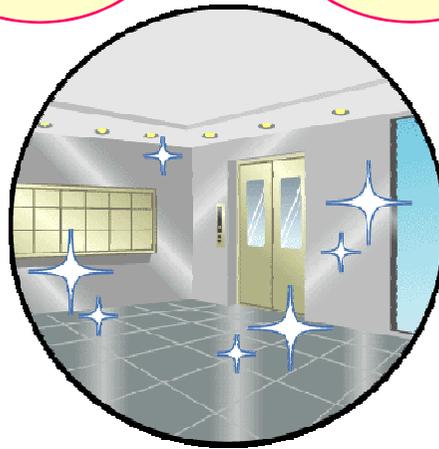


高密度コンクリートのメリット

建物の美観を
長期にわたって
維持できます。

ひび割れによる
建物内の漏水を
防ぎます。

鉄筋の腐食を
抑制し、構造物の
耐久性を高めます。



エス・アイ200は、余分な水分を
極力なくしてひび割れを少なくする
「高密度コンクリート」を使うことで
構造的にも長期の使用に耐えられる
ようにしています。
それ以外にも、建物の価値を長きに
わたって維持できる工夫がなされて
いるのです。



で、30年後がポイント!!



賃貸住宅事業は、建設費を銀行からの借り入れる期間として設定される30~35年間の収支をもって議論されることが多いですが、よくあるように結局30年経ったら賃貸住宅としての魅力が失われてつぶしてしまうのでは、何のためにわざわざRCで建てたのかわかりませんし、30年間だけでは決して儲かる事業とは言えません。RCで建てるなら本当に**重要なのは30年経ったあととどうするか**ということだと思います。

いいキッチンやおしゃれなデザイン
だけなら誰でもできることよね。
他とは違うプラスアルファが
必要ということね。



賃貸マンションだと、新築時の二戸分を間仕切りを取り払って、大きな一戸に合体することもできます。大きな一戸にする際は、キッチンやお風呂など水周りの大きさや配置が大きくなることになります。このマンションは完全二重床で、床下の排水配管を自由に設けることができます。

キッチンが窓際なんて
素敵ね。





賃貸マンションならではの特徴です。
言い換えれば**そんなことができる賃貸マンションはほかにめったにない**ということです。
世代を超えて価値を維持しつづける長期優良住宅は、他の人に転売することも想定されています。
そのために住宅の性能や履歴を買い手や流通市場に説明できる「住まいの履歴書」を設けることにしています。

車の車検証や整備記録のようなものね。

孫の世代以降も立派な資産になるな。



A様の資産として価値あるものになるだけではありません。これからの時代、住宅や建築物は社会全体の資産です。長期優良住宅はこれからの環境を大切に作る時代にマッチした考え方なんです。わたくしどもによる長期優良住宅を用いた賃貸マンション経営の提案が、国土交通省が主管する**長期優良住宅先導的モデル**に採択されました。そして、この考え方に基づいて実際に設計されたマンションが、賃貸マンションとしては全国で初めて長期優良住宅の認定を受けたのです。

国のお墨付きを得た賃貸マンションということか。次の世代に夢を残すことが私たちのできることだからな。

国土交通省認定



Aさんは色々悩んだ末、S社が提案した**長期優良住宅による賃貸マンション**を決断!!



いよいよ工事が始まった...

2010年

マンションが完成!! Aさんマンションは完成前に満室となり、順調なスタートを切った。
最上階はAさん家族が住むためのオーナールームとなっている。



下の階に響かない



たっぷり収納



窓が高くて明るい



2020年

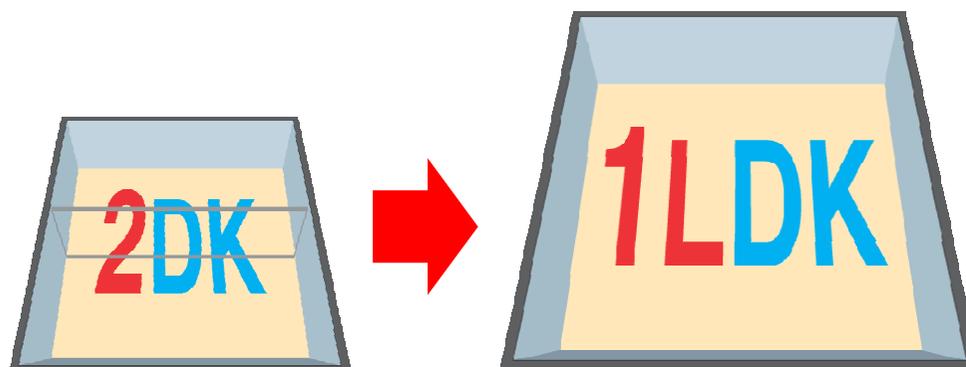
Aさん55歳。Aさんの娘は25歳になり、結婚して隣町に引っ越すことに。
マンションは順調な賃貸経営が続いている。



先月、入居者が誤って異物を排水に流し配管が詰まるトラブル発生。でも床下にもぐって修理し、すぐに解決。
事前に計画された定期点検によって、不具合を早期に発見して対処きたおかげでマンションの劣化を防いでいる。

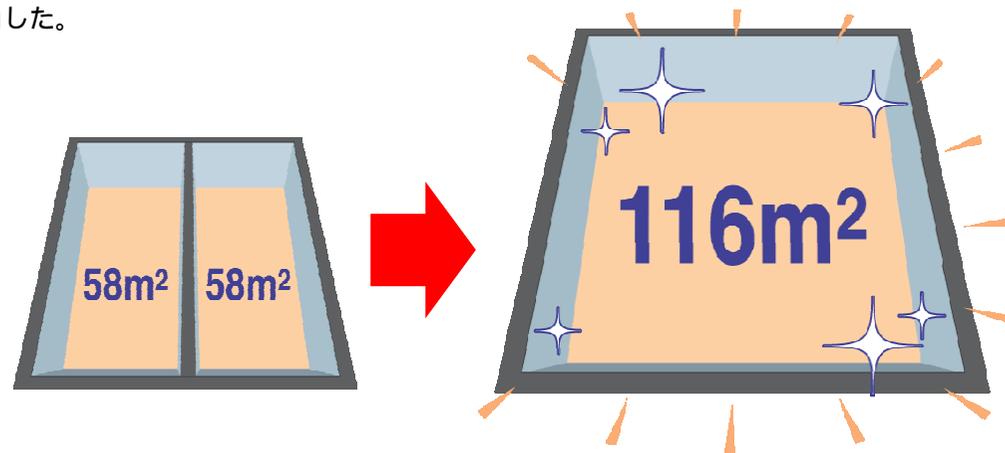
2030年

Aさん65歳。長年勤めた会社も完全に引退。Aさんのマンションは当初の予定以上に高めの家賃収入をあげることができ、借入開始20年で借金をほとんど完済。2DKのまどりを広めのリビングを持つ1LDKに変更した。



2040年

Aさん75歳。国内も減少が進み、もはや住宅不足は完全に解消した。むしろ、一人一人がよりよい住環境を求めるようになり、賃貸マンションにおいても一戸建て並の広さが主流となってきた。Aさんは、もともと一戸あたり58㎡であったマンションを、二戸を合体して新たに116㎡の住戸にする大規模な改修工事を実施。お風呂やキッチンも大きなものに変更し、さらに明るい窓際に移動して室内の雰囲気はガラリと一変した。



2050年

Aさん夫妻は他界。マンションは娘へ相続された。

Aさんが住んでいたオーナー住戸も間取りを大幅に変更するリニューアル工事を実施。
新たに貸家とした。



2060年

娘さんも65歳になり、
マンションも他の人に譲ろうと考えた。
新築時のデータとこれまでの点検や改修工事の記録が
きちんと残されていたこともあって、
市場からも高い評価を受け、
同じような規模のマンションと比較して
かなり高値で売ることができた。



そして100・200年後...
社会資本へ...

Aさんのマンションはその後も住宅の価値を維持し続け、壊されることなくその街に残っていった。

建設した時は
小さかった木も
こんなに立派に育った
ね

