

オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

2

2022
February

特集 2023年10月施行! 今からやっておくべき対策とは?

大家さんにも影響大! 「インボイス制度」で何が変わる?

- ◆ここまで差がつく 生きた税務を考える ◆弁護士大家 加藤幸英の法律相談
- ◆あの街この部屋 加藤彩菜さん ◆最新! IoT賃貸の活用事例 ◆ありがとう大家さん ◆満室御礼



[世界の街角] ————— [集合住宅のある風景]

●ポーランド ルブリン

首都ワルシャワから列車で約3時間。緑豊かな落ち着きのある街。14世紀創建のルブリン城、世界遺産のザモシチ旧市街、19世紀の街並みや古民家を再現した野外博物館など見所多彩。

表紙撮影 Karol Kozlowski /アフロ

将来を見据えてユニークな築50年の単身者向け物件！

ERA三成産業
(東京都西東京市)

原状回復でも満室にはなるが…

築年数が古い物件は家賃アップが難しく入居者募集にも苦戦する。そんな常識を見事に覆したのが「ハウス住吉」。住宅街の旗竿地に立つ木造2階建て計6戸。築50年の单身者向けアパートだ。

西武池袋線「ひばりヶ丘駅」から徒歩7分、広めの居室、手頃な家賃。それらの好条件が支持され、和室、和式トイレ、バランス釜の浴室などが

身者向けアパートだ。
西武池袋線「ひばりヶ丘駅」から徒歩7分、広めの居室、手頃な家賃。それらの好条件が支持され、和室、和式トイレ、バランス釜の浴室などが

「将来にわたって収益力を確保するためには一歩踏み込んだ対策が必要です。一般の賃貸住宅で車いすユーザーが暮らしやすい物件は少なく、確実に需要があると考え、オーナー様にご提案しました」

バリアフリーを徹底追求

まず、小石の多い敷地内には、車いすやベビーカーに配慮し、20mのコンクリート通路を新設。

玄関扉は片手で開けやすく、開放できるスライドドアに。玄関土間には電動昇降機を設置し、段差による不便さを解消した。

室内も充実。床は全面フラット化し、強度と耐久性の高い床材を採用。キッチン、浴室、トイレは車いすのまま利用できるよう、広さや高さを調整、クローゼットにはあえて扉

を設げず、使い勝手を優先した。

入居者は40代の車いすユーザー。「ケアマネさんと一緒に内見に来られ、嬉しい！これなら使いやすい！」と喜んでいただきました」

地域貢献と安定経営を両立！

障害者の中には一人暮らしを望む人も少なくない。だが住まいの選択肢はグループホームか公営住宅に狭められているのが現実だ。

そんな状況から、同社は近年、福祉物件に力を入れている。確実にニーズがあり、長期入居が見込めるため、オーナー様にとつてもメリットは大きいといえる。「SDGsが注目されていますが、誰もが暮らしやすい、格差のない住まいや町をつくるために、不動産会社ができるることはたくさんあると思います」



全戸南向きで日当たり良好。



コンクリート通路は玄関まで続いている。

▲8帖の居室。



車いす仕様のシステムキッチン。開口部が広く作業しやすい。



洗い場には浴槽と同じ高さのベンチ付き！



- ・立地 西武池袋線「ひばりヶ丘駅」から徒歩7分
- ・物件内容 木造2階建て 計6戸
- ・間取 1R (洋8帖、K4.5帖) 25m²
- ・賃料 7万円
- ・対象 単身者



(発行元)

株式会社 LIXILイーアールエージャパン

〒110-0015 東京都台東区東上野6-9-3 住友不動産上野ビル8号館1階

TEL.03-4335-4015 FAX.03-4335-4020

<https://www.erajapan.co.jp>

e-mail:webmaster@erajapan.co.jp



● ERA 国際ネットワーク

ERA(イーアールエー)は、1971年にITを駆使して住宅不動産のお世話をするネットワークとして誕生し、不動産業界で革新的な役割を果たしてきました。現在、日本全国のみならず、世界30以上の国と地域のグローバルネットワークとなり、質の高いサービスを提供しています。ERA加盟店は、倫理的で、顧客志向、積極思考の、成果を出す専門家です。

* ERAは、Electronic Realty Associatesの略です。

ERA加盟店は、すべて独立自営の会社です。