

都心1Rは「暮らし方」提案へ

リスム 入居中も希望者が待機

郊外が見直され始めた背景に、在宅勤務に対応しやすい、広さに余裕のある物件へのニーズが影響しているといえるだろう。一方で、都心部ではコロナ禍を機に空室が増えた賃貸住宅も散見するものの、コンパクト賃貸の需要がコロナ禍で減少したとは言いがたいようだ。

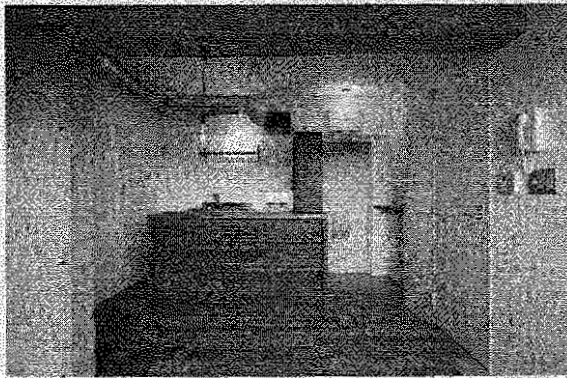
この15年間ほど、東京23区内の既存マンションにリノベーションを施し、投資用物件として約700戸を供給してきたリスム(東京都渋谷区、齋藤信勝社長)では、コロナ禍に伴う在宅勤務の常態化などによって、自社開発物件からも、都心に住む理由がなくなった退去者は出たものの、いずれの物件も、間を置かず次の入居者が決まったため、空室化することはなかったという。

フルリノベ物件を供給

同社が手掛けるのは、東京23区内で最寄り駅から10分圏内に所在する、新耐震基準が適用された1981年以降に竣工した物件のフルリノベーションだ。

エアコンなどの住宅設備は新設し、平均月額賃料は約10万円。いわゆる駅近・1R規制など、都心部で新築供給のハードルが上がる中、収益物件の新築が実現不可能なエリアでも、新築に引けを取らない物件の供給を進めてきた。

都心に所在する1R賃貸住宅の大半は、20〜30坪程度の均一的な間取りで、在宅勤務に最適とはいえない。リスムの開発物件も30坪前後だが、同社は、土間や引き戸を取り入れた和モタ



ンスタイルや壁一面にレンガを敷き詰めたアルックリンスタイルなど34タイプの内装と共に、壁一面に本棚を設けたシリーズや料理に没頭できるような機能や素材にこだわったキッチンを備えたシリーズを展開するなど、多様なライフスタイルへの対応を訴求してきた。入居者はコロナ禍の在宅勤務にも、キッチンカウンターや「おこもりスペース」などを活用し、対応しているという。

入居中の物件もサイト上で退去予定を知らせるウェイティング登録機能を備えており、人気物件は待機者が100人以上に上る。設立以来、「通勤時間やエリアより、どう暮らすか」で、

物件を探す「入居者層を掘り起こしてきたが、(コロナ以降は)趣味に充てる時間が増えた影響で、家での過ごし方を重視し、部屋を運ぶ入居者が増えた」という。都心・郊外を問わず、今後の住宅の価値は「暮らし方の提案」次第になりそうだ。