

### 高性能×賃貸住宅 暮らし方提案

# 地元の相談拠点“まちほぶ”開設 暮らし方提案、「高性能賃貸」も推進

岡庭建設（東京都西東京市）は1月20日、同市の東伏見駅前に「おかにわ賃貸」を開設した。テーマに『ひと・まち・くらし』を掲げ、地元の拠点となる“まちほぶ”として、賃貸事業を軸に住生活のあらゆる相談を受ける拠点として活用する。賃貸管理や資産活用、東京ゼロエミ住宅仕様（水準1：UA値0.7W/m<sup>2</sup>K程度、一次エネルギー消費量30%以上削減）以上の高性能賃貸を提案していく。

おかにわ賃貸は、西武新宿線・東伏見駅のロータリー前にある。創業以来、初めて賃貸の店舗を構えたという。同部門の社員2人が常駐する。以前は地場の不動産会社が入居していたテナントをリノベーションした。延べ床面積は95㎡。床は無垢材、棚は大工が建具職人とコラボして制作。テーマは、執務室や接客ゾーンを含めて、造作で統一している。



左から同社賃貸部門の蒲幸子さん、専務取締役の池田浩和さん、茅根信行さん

見駅を中心とした街の地図「Oh! sampo map」がある。地元でデザイン事務所兼駅菓子屋を営む「ヤギサワベース」が制作。インターネットでは探し出せないローカルなカフェや飲食店、穴場的な居酒屋、公園など約25カ所をマッピングし、おすすめコメントが添えられている。

一般的に賃貸住宅は、家賃や間取りなどの条件のみで生活拠点が決まるケースが多い。池田さんは「自分らしい暮らしを実現するには、街の魅力をj知ることが第一。そこをサポートすることが大切」と認識を述べる。

同店舗の最大の特徴は、賃貸物件を借りたい顧客に、まず伝えるのが物件情報ではなく、「街のポテンシャル」というところ。店舗に入ると左手には、東伏



同社が地元のアパートオーナーと連携して展開する高性能賃貸住宅「ROEM」

近しい人同士が住めば、地元に着し、エリアの人口が増加することも期待できる。

東伏見エリアを中心に貸し出しているのが、地元のパートオーナーと連携し、同社が設計施工する高性能賃貸「ROEM(ロエミ)」。

特にこの1～2年では電気代高騰の影響もあり、断熱性能の高い賃貸に対する関心もじわりと増えている状況だという。

関する法律（建築物省エネ法）が改正・公布された。これを受け、同年11月に設置された国土交通省の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」で議論が行われてきた。

現在、東伏見、練馬、杉並といった近隣エリアに17棟管理する。家賃は「エリアの相場価格よりも5000～8000円程度は高い」（池田さん）が入居率は80%を超える。

賃貸以外にも、地元密着の賃貸物件を200室程度管理。アパート建築では、2021年は4棟、2022年は2棟とコンスタントに受注している。

池田さんは省エネ性能表示の運用を見据え、「省エネ性能の見える化によって、住環境に対する意識が高まり、差別化要素として賃貸住宅であつたとしても、高性能化が求められるようになる。社会意識が確実に変わっていくだろう。その影響で、性能値の低い賃貸は10年以内に淘汰されていく。市場変化に機敏に対応するために着々と準備を進める」とした。

もちろん、生活者は最初から高性能賃貸を目的に来店するわけではない。物件見学を行い、「夏は涼しく、冬は暖かい」住環境を体感し、それが付加価値となつて契約を後押しする要素になっている。

同社は、今後の賃貸の市場変化に対応するための施策として「高性能賃貸」を進めている。

2022年6月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に

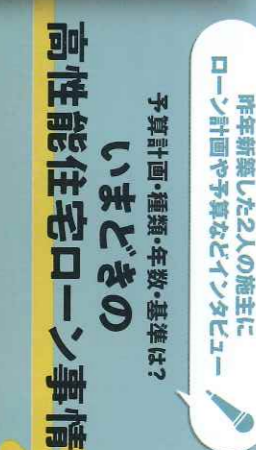
## これから家を建てる人が知っておくべき住宅ローンとは—

### 新築は「今」が買い時？

住宅業界に特化したファイナンシャルプランナーが解説する

## 住宅の買い時とは

お問合せ | 新建新聞社 | 住生活メディア編集部 | support@shinkenpress.co.jp



## だんご14

説明資料に最適  
暖か、回らん、高断熱住宅

好評発売中

昨年新築した2人の施主に  
ローン計画や予算などインタビュー

予算計画・種類・年数・基準は？  
いまどきの

## 高性能住宅ローン事情

お得な  
まどめ買いは  
こちらから



書籍情報 | A4変形 | 72ページ | 定価500円(税込)