

■フォーシーズン桜台 概要●所在地/神奈川県横浜市青葉区桜台38-12●交通/東急田園都市線「青葉台」駅徒歩10分●用途地域等/第1種中高層住居専用地域、第3種高度地区、準防火地域●賃貸戸数/16戸(ワンルーム6戸)●敷地面積/608.70m²●建築面積/341.20m²●延床面積/1280.86m²●構造・規模/鉄筋コンクリート造地下1階地上4階●建築確認/第BVJ-Y05-10-0440号●設計/(株)ライフプラネット一級建築士事務所●施工/(株)北芝建設 ■専有部主要設備●冷暖房設備/ルームエアコン、ファミリーLDに全戸電気式床暖房設置●電話アウトレット/光CV対応●インターホン/集合玄関システム親機モニター付(白黒)●照明/ダウンライト、シーリングライト、他●トイレ/ウォシュレット仕様 ■共有部分主要設備●駐車場/地下1階8台平置●ルーフバルコニー/ウッドデッキ仕上●防犯/オートロック●ゴミ置き場/地下1階

オーナーズ・インタビュー

Owner's Interview

可愛いペットのケアも
おまかせの多目的
洗面化粧台

「賃貸マンションで可愛いペットと快適に暮らしたい」、そんな願いをかなえてくれるのが、(株)ダイヤの多目的洗面化粧台「Prettia(プリティア)」シリーズである。ペットを温かいお湯で洗えるほか、専用のプレートを使えばドライヤー・グルーミングスペースとしても使用できる。さらにお子さんの長靴など、汚れ物洗いにも利用できるという優れたもの。マンションの付加価値を高めてくれる商品と言えそうだ。



広々とした洗面とバスルーム。



上級仕様のキッチン。



厳選された素材の最適な組み合わせが美しい東面の外観。分譲マンションに勝るようなグレードで仕上がっている。



ウッドデッキにはペット専用の洗面化粧台が標準装備。



対面式カウンターキッチン仕様にオリジナル柵や、テンプルが作り付け。



エントランスホールから開放感あるアプローチ方面を望む。



写真提供:株式会社ダイヤ

人気のある物件を次々と建設し成功しているオーナーにその秘訣を聞く。
入居者のニーズを先取りし、分譲マンションに負けない「付加価値」を。

有限会社 飯塚開発 代表取締役 飯塚 光夫氏



経営理念を熱く語ってくれた飯塚氏。その力強い言葉から、これからの賃貸マンション経営の自信が伺える。



上質な素材で仕上がった広々としたリビングダイニング。

塚様のもとに営業に訪れていた20社以上もの建設会社の中で、飯塚様のこだわりを忠実に実現できたのは北芝建設だった。
「入居者が求めるものをいち早く採り入れ、たとえコストがかかっても付加価値を高めること、そしてリフォームで常にあるそのグレードの高さを保つ、それが市場に勝つ秘訣です」と飯塚様。同マンションではLDのエアコンや床暖房、キッチンのIHヒーター、食器洗乾燥機などに加え、可能な限りの収納スペースを確保。コンセントも増やし、キッチンカウンターはミセスがパソコン作業もできるようなL字型とするなど、暮らしのシーンまでイメージした設備・仕様を採り入れている。さらに特筆すべきは普通の



エントランスホールへのアプローチは上質な照明で入居者を迎えてくれる。

**入居者のニーズを汲み上げた
ハイクオリティの賃貸マンション。**

現在十数棟もの賃貸物件を所有されている、横浜市都筑区在住のオーナー、飯塚光夫様にプランニングのこだわりポイント、空室を出さない魅力的な賃貸マンション造りのノウハウなどを伺った。

お話を伺った場所は、田園都市線「青葉台駅」近郊で平成18年3月竣工の賃貸マンション「フォーシーズン桜台」のモデルルーム。「分譲マンションでもないのに、モデルルーム？」と思われる方も多いかもしれないが、パンフレットまで用意されているこのマンションは、まさに分譲マンションに勝るとも劣らないグレードの高さ。飯塚様のこだわりも、そこに根ざしているものがある。

「入居者となる若い方のニーズをいかに掴んで汲み上げるか、そしていかにそれを形にするか、周辺地域の現況も鑑みて、プランニングすることが非常に重要ですね。さらに言えば自分が入居したいと思えるようなマンション、それが理

想です」(飯塚様)
「フォーシーズン桜台」はもともとあった木造2階建てアパートの建て替えだが、以前の建物とは全く異なる鉄筋コンクリート造、地上4階地下1階建てで、共用・専有部分ともに入居者本位に造られた品質の高さが光っている。
**オーナーのこだわりに応える
確かな設計・施工。付加価値の
プラスで入居率アップ。**

同マンションでは飯塚様から設計のOKが出るまでに2年、プランは4つも作成したという。「設計・施工会社選定の決め手は正直さですね。北芝建設には今回が2棟目の発注なのですが1棟目のマンションは首都圏不燃建築公社さんとの共同事業でした。工事監理者でもあった公社さんから、施工の良さについてお墨付きをいただいたのが大きな信頼につながりましたね。わがままも随分と聞いてもらったことで、次のマンションもお願いしたんです」と飯塚様。飯

洗面化粧台の他に、ペットを洗える多目的洗面化粧台を設置していることだ。ペット可マンションは増えてきているが、洗いは水しか出ない共用のものというケースが多い。しかしこれがあれば温かいお湯でペットを洗うことができると、モデルルームでも大変好評だという。「室内の壁には見切りをつけて、ペットが汚しても、見切りの下のクロスだけ張替えられるようにしてあるんです」
完成前に既に多くの入居者を集めている「フォーシーズン桜台」。飯塚様と北芝建設が取り組むことになる3棟目は、更なるグレードアップを目指している。

取材後記

「フォーシーズン桜台」は、外観も一見分譲マンションのような、明るいトーンの瀟洒なデザインが目立ちます。専用部分だけでなく、共用スペースにもこだわりをお持ちのオーナーの飯塚様は、経営されている他のマンションでも花や季節ごとのディスプレイを欠かさず、入居者の方に喜ばれているそうです。「エントランスやロビーの美しさにステータスを感じていたければ、入居者の方は賃貸でも自分の家のように、とても大切にしてくださいませ」そんな飯塚様の言葉がとても印象的でした。
(取材:文/遠藤祥子)

