

第27回 ～ デザイナーズマンション～

2011年11月17日

デザイナーズマンションとは

一般的に、「デザイナーズマンション」＝「おしゃれなマンション」というイメージがあると思いますが、おしゃれなマンションすべてをデザイナーズマンションと呼んでいるわけではありません。名前の通り**デザイナーが企画**したマンションのことをいいます。

デザイナーズマンションは**機能性よりもデザイン面にこだわった**物件がほとんどです。中でも「打放しコンクリートの外壁」がよく取り上げられますが、他にも40～60㎡もあるのに1Rのお部屋や、キッチンが室内の中心にあたり(アイランドキッチン)、トイレやお風呂がガラス張りだったり、これまで普通の住宅ではあまり見ることのなかった**個性的な設計やプランニング**が多く見受けられます。

中には入居待ちが出るほどの人気を集める物件もありますが、設定賃料は、同じ立地で築年数が同時期のものと比べると比較的家賃が高い物件が多く見受けられます。

しかし、「多少家賃が高くても内外装にこだわっている部屋に住みたい」「自分の好きなデザイナーが携わった家に住みたい」という入居者の思いを実現することが出来るという点がデザイナーズマンションの特徴といえます。



第27回 ~ デザイナーズマンション ~

2011年11月17日

デザイナーズマンションの特徴

▶ 打放しコンクリート

オリジナリティが強い設計者が好む傾向があり、建築造形的にはコンクリート構造独特の**力強さ・清潔感・素材感**などの美学表現に優れている点が特徴的です。しかし打放しコンクリートは塗装やタイルなどの仕上げ工程を省くため、**風雨に対する抵抗力が弱い**です。そのままでは雨水の浸透による劣化や黒カビ・藻などによる汚染が心配されるため、近年では「**撥水剤**」と呼ばれる耐水性を上げる液体を塗布する事が一般的です。また、コンクリートは断熱性能がとても低く、**夏は暑く、冬は寒い**ということも特徴の一つです。



▶ 開放的なバスルーム

デザイナーズマンションの中には下の写真のように**浴室の壁がガラス張り**になっている物件もあります。しかし、この造りに関しては好みがはっきり分かれそうです。友人や家族を自宅に招いて泊まった時には戸惑ってしまうケースもあるでしょう。ただし浴室だけでなく、お部屋の開放感も大いに感じることができます。



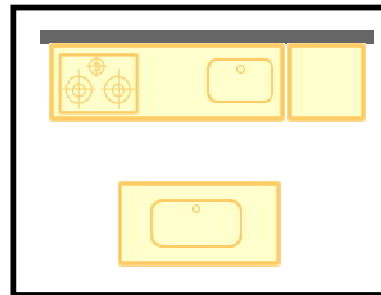
第27回 ~ デザイナーズマンション ~

2011年11月17日

デザイナーズマンションの特徴

▶ アイランドキッチン

キッチンの中央に調理設備の一部を島（アイランド）のように配置することからアイランドキッチンと呼ばれます。キッチン面積はかなり大きくなり、複数の人が料理する場合に使い勝手が良くなります。中央の調理台は、配膳台としても有効に使うことが可能です。しかし、キッチンスペースは広くなりますが、もちろん他のスペースが圧迫される欠点もあります。



▶ リフォーム

不動産を所有していればいずれやってくることで、お部屋の設備の修理・交換があります。一般的なマンションであれば、壁紙の交換ですみませんが、打放しコンクリートの場合壁紙の交換は発生しません。しかしコンクリートの特徴でもある『結露』に対して対策をとる必要が出てきます。結露はカビの繁殖も誘発するため、結露が発生しやすい時期になる度に対策が必要となってきます。また、デザイナーズマンションでキッチンやお風呂場などに変わった設備を標準装備している物件であれば、ちょっとした部品の交換でも部品代が高くなるということもあります。収益物件であれば、周辺物件とは違う設備を標準装備として差別化を図ることにより入居者の確保をするということも重要なことの一つとして挙げられます。ただし通常よりもリフォーム代が増したり、手間が掛かるケースがあり、おのずと購入価格も上がるということも含め、投資するかを検討していかなければなりません。

第27回 ~ デザイナーズマンション ~

2011年11月17日

デザイナーズマンション まとめ

今では、いたるところで建設されているデザイナーズマンションにも下記のようなメリット・デメリットがあるので、ご自身で住みたいというだけでなく、購入価格や住みやすさまで含めて、生活スタイルに合うものなのかどうか、どの程度のデザインなら許容範囲なのかを明確にし、物件を選んでみてください。

また、デザイナーズマンションを投資用として所有する場合、他の一般的なワンルームマンションよりも家賃を多く受け取ることが出来る可能性もありますが、もちろん購入費も高くなり、修繕する際も費用が多くかかるという事もふまえ、検討しなければなりません。独特な物件であればあるほど入居希望者も限られてきますので、ある程度の空室リスクも考慮しなくてはなりません。

- 機能性、使いやすさよりもデザイン性を重視
- 奇抜なデザインを用いることにより人々の注目を集め
- 他物件との差別化が可能
- 反面、建築コストが高くなり、販売価格が高くなる
- 独特な作り・間取りの場合、入居者が限定される



まとめ

奇抜なデザインで人々の注目を集めるデザイナーズマンション。
マンションの造り・設備などの特徴をしっかりつかみ、住む側からの視点から言えば長期的に住む事が可能か、貸す側からの視点で言えば空室になりにくく安定した収益を見込める物件かを判断していただければと思います。