

戦わずして勝つ 中毒性のある「住み続けたい物件」を企画

不動産投資をしたい。だが近年の内需縮小と趣向の多様化により、画一的なアパートが満室を保つハードルは以前よりも高くなった。まだ投資をする余地は残されているのだろうか。札幌で挑戦し続ける建築ベンチャー(株)クラスの取り組みを追った。

不動産投資家の昨今の関心事のひとつに「アパートの供給過剰」がある。今後確実に進む人口減少や、相続税節税対策としての建築需要の拡大により、アパートの空室が増えてしまうことが懸念されているのだ。

供給過剰でも満室

別は今後厳しくなるだろう。そんな厳しい状況下、竣工後の満室を高確率で実現する株式会社クラスが脚光を浴びている。

小回りの利く企画力

もう一つは、入居者にとって居心地の良い間取り・仕様を設計できる同社・小林英司社長の設計手腕にあるという。

例えば分譲マンションに劣らないハイグレード仕様の賃貸住宅をはじめ、狭小地でのマンション建設、猫同居型賃貸住宅、民泊物件、専用ガレージ付き賃貸住宅など対応の幅は広い。

こうした事態になる背景には、建築メーカーの怠慢もある。生活しづらい間取り設計や、立地の需要を満たさないコンセプト設定などにより、早期退去や入居付けに苦戦するケースは枚挙にいとまがない。建てれば入居してくれる時代は過ぎ去り、業界は競争激化時代に突入した。建築会社の選

クラスは2014年に設立した建築ベンチャーだ。建物の企画から設計、施工まで自社一貫体制で対応し、札幌市を中心に企画した竣工物件の大半は、満室の状態ですべて投資家に引き渡された。

満室の秘訣は、大別すると二つある。ひとつはその土地の需要を満たせる柔軟な企画力。



トレンドを取り入れつつ流行に左右されないデザイン。竣工後、すべて満室。

窓を大きくするなどして「土地の狭さを感じさせないつくりを意識した」(小林社長)。北海道では珍しい例だという。また、不動産投資サイト『健康美家』の人気コラムニスト・某メ

が大家の建築を手掛けた案件の趣向に沿うように起案する。小林社長は、一級建築士と二級建築施工管理技士の資格を保有しており、札幌では滅多に見られず希少性が高い。専門的な視点から企画・設計やデザ



キッチンを開放的にし、家族全員が一体になれる間取りを考えた。

もあり、内覧会るときは申込が殺到。本州から見学に訪れる投資家も見られたほどだ。

「プランは何十枚と描く」

同社が手掛けるすべての設計・デザインはすべて、小林社長の監修に基づいて行われる。1棟建てるにも何十枚というプランを描く。何よりも自分が住みたくなるように、そして女性の趣向に沿うように起案する。

「建築物は完成してから初めて真価が問われる」。クラスに相談してみれば、及びもしない柔軟な企画案を提示してくれるかもしれない。その土地に合う唯無二の建物をつくる同社の挑戦に、今後も注視していきたい。



株式会社クラス

http://www.class-kk.jp/

〒064-0919 札幌市中央区南19条西9丁目2-37

TEL 011-533-5002

FAX 011-533-5003