

部屋の導線や収納など使い勝手を重視！

ライバルに差をつける「子育てデザイナー」とは？

地域で唯一無二の 独自性を持った物件

新築のデザイナーズ物件という
とデザイン性だけが注目されがち
ですが、実は入居のターゲットを
定め、それに合わせた仕様にでき
るのも大きなメリットになります。
例えば、私が手がけた「子育て
賃貸」もそのひとつです。このデ
ザイナーズアパートは「キレイで
快適な住環境で笑顔で子育てをし
て欲しい…そして子供達にも健や
かに成長して欲しい」という願い
を込めています。そのため、次の
ような工夫を施しています。

①部屋の導線や収納を重視
自分自身の子育て経験から、外
階段の幅を通常よりも広げて2階
の部屋でもベビーカーなどが運び
やすいようにしています。さらに、
すべての部屋で玄関の土間部分を
大きくし、その脇にベビーカーが
収納できる大型のシューズクロ
ゼットも設置しています。
②室内の広さにこだわる



ベビーカーを持って上がりやすい広い外
階段に仕上げ、玄関脇には大型のシュー
ズクロゼットを設置。室内の広さにもこ
だわっています。

▶ 子育てのために大城さんが取り入れた手法

子育ての経験がある方なら分か
ると思いますが、室内が狭いと使
い勝手が悪く感じます。理由は、
夫婦が眠るベッドの横に、ベビー
ベッドや赤ちゃん用の洋服ダンス
などを置く場合が多いからです。
そこで1部屋約80㎡という広い室
内に仕上げています。さらに、す
べての部屋を日当たりの良い角部
屋にするため、1棟（2階建て）
で4部屋のみになっています。
以上のように、こだわりの貫い
た設計になっていきますが、外壁や
建物設備のメーカー&グレードな
どを工夫して、建築コストについ
ては上がり過ぎないように調整し
ています。さらに、近隣相場より
家賃を高く設定していることもあ
り、10%程度の利回りが確保でき
ているのです。場所は群馬県で築
5年を経過している木造アパート
ですが、人気があって現在も満室
運営を実現できています。
近隣相場より高い家賃にもかか
わらず、入居希望のお客様が多い
理由は「子育て」というコンセプ
トに加え、繁華街の分譲マンション
に勝てるように設定したブラン
ニングも功を奏しています。例え
ば、私がライバルに想定した分譲
マンションは、繁華街にあるもの
の駅からは徒歩10分という立地で
した。一方、私の物件は駅こそマ
イナーですが最寄りから徒歩1分
程度で、ターミナル駅まで5分で
移動できます。しかも、街の中心
部にある分譲マンションは、地価
が高いため機械式やエレベーター
式の立体駐車場が多く、クルマの
出し入れが面倒なケースがほとん
どです。地方では、クルマは必需
品なので、駐車場の使い勝手は重
要なポイントになります。私の
物件では各部屋に2台分の駐車場
を確保しています。このように近
隣物件より家賃が高くて、ライ
バルに想定している分譲マンショ
ンと比べればお得感がある形で提
供して、高稼働を実現しているわ
けです。

高い家賃で空室ゼロを実現！



地方で成功する 新築 デザイナーズ

ターゲットを踏まえたプランニング、建物の見せ方、導入すべき設備など
地方エリアでも高い家賃&高利回りが実現できる
新築デザイナーズの上質な運営法をご紹介します。



大城幸重

新築デザイナーズ・アパートプロ
デューサー。賃貸不動産経営管
理士。地主大家とサラリーマン
投資家の顔を併せ持つ不動産
投資家。現在は国内外に9棟
35室、太陽光発電所10基を所
有。アパートのデザインには、欧
州生活で身につけたセンスを取
り入れている。



高家賃でも空室ゼロ！
これからの不動産投資は
地方の新築
デザイナーズアパートが
狙い目です
プランニングのポイントから管理運
営のコツまで、地方エリアにおいて、
新築デザイナーズアパートで成功
するためのノウハウを満載した一冊。

●1,500円+税 ●大城幸重 ●秀和システム