

“黒塀”を設置し専用玄関を提案

人気物件の秘密を探る

IRIS COURT

近代的なコンクリートの壁面とは対照的に、木でつくられた黒塗りの塀が和風のしっとりとした雰囲気を出している『IRIS COURT (イリスコート)』。1階の部屋は道路から直接出入りができ、戸建て感覚も味わえる。塀で目隠しをして、入居者獲得が難しい1階を目玉にした同物件の人気の秘密に迫った。

1階・2階の家賃を同額に設定



夜間は室内から照明を通して明かりが漏れる。温かい雰囲気を演出

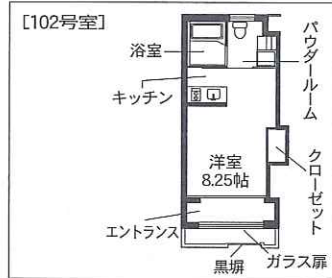


物件の外観



玄関から見た部屋の様子。フキレン広い印象

▲風光を通しつつ、外部から見えないうつくり



▲キッチンから見た内観



環境建築設計 (東京都渋谷区) 宮坂正壽社長 (60)

『江戸時代の長屋』をイメージ

黒塗りの塀は、江戸時代の長屋をイメージしています。コンクリートの壁と対照的な素材を使おうと木材を選んでいます。木を前後に組み合わせ、夜間には部屋から光が漏れて、温かみのある雰囲気が出ます。中野周辺の潜在的な入居希望者にアピールしています。

3階にはロフトがあるのですが、ロフトへの上りも、江戸時代初期に登場した「階段段」をモチーフに棚を作り、互い違いに上るようになっています。現代の「江戸時代のコントラスト」を描いてみました。

2mの塀で目隠し、安心感を提供

木を組み合わせた専用玄関からの採光に配慮

「R中野駅から徒歩5分、人通りが多い通りに沿って、高さ2mの黒塀が立ち並ぶ。重厚感のある木製の塀を開けると、各部屋の玄関へつながる。『IRIS COURT (イリスコート)』は、実際に2週間程度で満室になった。

この黒塗りの塀は、入居が決まりつらい1階部分の付加価値を高めるために設置された。専用の出入り口をつくることで、隣の部屋と完全に区切った各戸の専用玄関を提供できる。

設計と物件管理を行う環境建築設計 (東京都渋谷区) の宮坂正壽社長は、以前にも1階の玄関を、あえて道路に面して設置し、戸建て感覚を味わってもらう物件を手掛けた経験がある。

女性が入居者からは、「道路に面しているのに、外からは部屋を覗かれないので安心感がある。専用玄関で、誰とも顔を合わせず済む。」「玄関がガラス張りなので、日当たりがよく部屋が大きく見える」と好評だ。

物件データ

所在地	東京都中野区
竣工年月	2009年12月
構造	RC造 地上3階建て
住戸数	14戸
家賃	8万5000円～9万1000円
部屋面積	21.55㎡～27.62㎡
総工費	1億3000万円