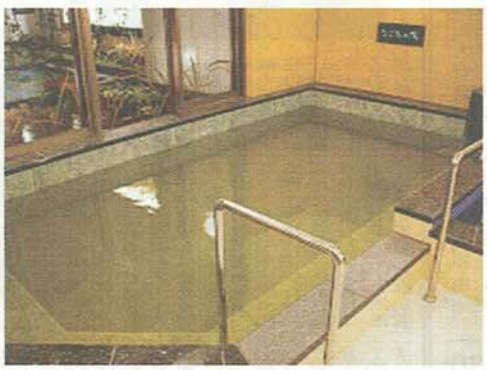
最上階の温泉施設で高収益確保

人気物件の秘密を探る

ドルチェヴィータ新大阪（大阪府大阪市）

JR新大阪駅から徒歩10分の場所に立つ「ドルチェヴィータ新大阪」（大阪府大阪市）は、最上階の9階に温泉を持つ。その珍しさから、メディアからの注目も高く、入居者からは高い人気を博している。



▲壷風呂や露天風呂など浴槽も種類豊富▶最上階の9階には充実した温泉施設「ひなたの湯」があり、入居者は自由に利用することができる

▲衣装ケースが大量に入る床下収納

▲室内は天井高が高く、広々としている

◀「ドルチェヴィータ新大阪」の外観

信和建設（大阪府大阪市）野中康史マネジャー（30）

100年保つ建物を目指す

「部屋はどんな感じなのか」と聞かれることもあります。100年維持できる建物を目指しているため、市場に合わせた間取りの変更や戸数の増減にも対応できます。

温泉付きという物件は賃貸住宅には少なく、一般利用者にも「住戸はもちろん、温泉付きがとても良かった」という感想が聞かれ、入居者の満足にはつながっていると実感しています。

▲まるで高級ホテルのような豪華なエントランスホール

間取り図

Cタイプ

独自の逆梁工法で床下に60cmの収納スペース

「ドルチェヴィータ新大阪」の9階の全フロアは温泉施設「ひなたの湯」だ。外観はマンションだが、9階だけは独立したスパ施設になっている。施設内には浴槽のほか、サウナ、露天風呂、ジェット風呂、壺風呂など、さまざまなタイプの浴槽がそろい、パウダールームや足湯といった設備も充実している。

「ひなたの湯」は、一般の利用は大人750円、子供400円。物件の入居者は1人のみ利用無料となる。2人目以上はパスポートとして月額8000円が必要。住戸の専有面積は約30㎡で全101戸のうち約7割は法人契約者で、個人契約の入居者も男女比は半々。中には上場企業に勤めている単身者もいる。

「昔ながらの長屋のような、地域の住人同士が交流できる賃貸物件をつくりたい」

建物を企画した信和建設（大阪府大阪市）は、このような考え方のもと、温泉付き賃貸物件を考えた。同社はこれまでにも屋上緑化や託児所付き物件など、付加価値付きの物件を提案してきた。

「ドルチェヴィータ新大阪」は大阪の玄関口でもありビジネス街でもある新大阪駅の近くという立地にあることから、働く会社員の疲れを癒やすとともに、地域への貢献も考えた物件にした。狙い通り、同社が運営も行う「ひなたの湯」は物件の入居者はもちろん、近所の住民のほか、近くのホテルの宿泊客も使用し、日々盛況となっている。

「物件内に温泉があるのはとても利点と入居者から喜ばれています」（野中康史マネジャー）

竣工は2008年2月。物珍しさも手伝って、総戸数101戸はすぐに満室となった。

入居者から評判なのは、室内空間のつくりにもある。2～5階はタイプの浴槽がそろい、パウダールームや足湯といった設備も充実用。床下に60センチほどの空間ができたため、収納として使うことができる。衣装ケースもそのまま入るため、衣替えの収納、アウトドアグッズなどもしまえると重宝されている。ロフトなどを設置した住戸もあり、高さを利用した収納スペースができた。

物件の賃料は管理費込みで9万5000～9万7000円。「温泉入り放題」「床下収納」といった付加価値性が高いため、周辺相場よりもやや高めで成約するという。最上階の温泉施設を支えるため下の階ほど柱を太く、施工費は一般賃貸マンションよりも高額だ。しかし、高めの賃料設定にしたことや温泉単独の集客力の高さから一般的な賃貸マンションよりも高い収益性を確保できた。

物件データ

物件名：ドルチェヴィータ新大阪
所在地：大阪府大阪市
構造：RC造9階建て
賃料：9万5000～9万7000円（管理費込み）
竣工年月：2008年2月