



「狭いが、不自由はない」

9m<sup>2</sup>の部屋で生活する桜井さんは「工夫すれば快適」と話す。都心に近い駅から徒歩5分で、新築6万円台という家賃も魅力だ

スピリタス 極小アパートの設計・管理支援

# 極小でも快適なアパートを発明

床面積9m<sup>2</sup>ながら快適に過ごせる賃貸アパートを設計・供給して急成長している。オーナーと入居者の双方に「極小」の利点を訴え、竣工数は設立5年で70を超えた。

**玄** 関を入れて数歩も進めば、すぐ部屋の向こう端にたどりつく。まるで立方体の箱の中に足を踏み入れたかのような、その部屋の広さはわずか9m<sup>2</sup>。それでもキッチン、トイレ、シャワーがあり、冷蔵庫も、洗濯機も無理なく置くことができる。

ここは東京・新宿駅から電車で5分ほどの駅から徒歩5分のアパートの一室。部屋の主、桜井央さん(27)は「確かに狭い。でも工夫さえすれば不自由なく、快適に生活できる」と笑顔で話す。

極めて狭いが、住みやすさも決して犠牲にしない。そんな極小アパート「QUQURI(ククリ)」を東京23区で供給するのがスピリタス(東京・港)だ。

## 「もう1部屋」に全身全霊

自社で土地を仕入れ、アパート経営で資産形成したい富裕層をオーナーとして募集。建物を設計し、竣工後も管理業務を支援する。設立5年ながら竣工実績はすでに70棟を超え、2017年12月期の売上高は31億円を見込む。

スピリタスがこれだけのペースで実績を重ねているのは、オーナーにとって極小アパートの魅力が大きいため。オーナーがアパート経営で多くのリターンを得ようとするとき、選択肢は2つ。一つは家賃の引き上げ。だが、それでは借り手を見つけにくい。もう一つが、1棟にできるだけ多くの部屋を設け、合計の家賃収入を増やすことだ。

そのためには設計上のあらゆるムダを排除し、追加の「もう1部屋」をつくる工夫が求められる。スピリタスはこの

## SPILYTUS(スピリタス)

2012年設立

本 社	東京都港区虎ノ門4-3-13 ヒューリック神谷町ビル1F
資 本 金	6500万円
社 長	仲摩恵佑
売 上 高	31億円 (2017年12月期見込み)
従業員数	31名
事業内容	極小アパートの設計や販売、 管理支援

の点に、全身全霊を傾ける。

例えば、居室の外側の共用廊下は幅が90cm程度と狭い。玄関ドアを開くとほぼふさがれ、通行できなくなる。ただ一人暮らしが多く住人の活動時間もバラバラの都心アパートでは、住人同士がすれ違うことは滅多にない。共用廊下は家賃収入を生まない。そこに使う面積があるのなら、部屋を1つ増やしたほうが良いという考え方だ。

共用廊下を狭くできるのは、1フロア当たりの床面積の合計を100m<sup>2</sup>以下に抑えているから。建築基準法や自治体の安全条例は、アパート住戸の1フロア当たり床面積が100m<sup>2</sup>を超える場合、1.2m以上の廊下幅を確保するように求めている。そこでどんな土地でも、スピリタスが設計するアパートは基本的に1フロア当たり100m<sup>2</sup>以下。仕入れた土地が広ければ、1区画をあえて分割し、別々のアパートを2棟建てるほどの徹底ぶりだ。このようにスピリタスは法規や条例を守りつつ、可能な限り多くの部屋を1棟に詰め込む。

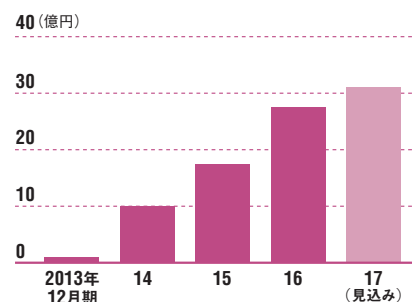
「一般的な建築会社は、審査が通らなかった場合の仕様変更で施工が遅れるのを嫌うため、寸法に余裕をもたせて設計している」。スピリタスの仲摩恵佑社長は話す。「この『余裕』という名のムダを極限まで削り、部屋数を増やしている。数mm単位の勝負をしている」。アパート経営の利回りが一般的に5%程度とされる中で「約7%を実現できて



「ムダを極限まで削り、部屋数を増やしている」と語るスピリタスの仲摩恵佑社長

## 右肩上がりの成長が続く

## ●スピリタスの売上高推移



いる」という。

もちろん、オーナー目線で非常に魅力的なアパートでも、入居者が集まらなければ意味がない。そこでスピリタスは必要な設備を取捨選択し、狭くても快適さを損なわない工夫をこらす。

## ロフトを、ただの物置にしない

一例が天井高だ。スピリタスが手がけるような規模のアパートの場合、床から天井までの距離は「柱の太さの30倍まで」などと定められている。そこで同社は一般的な木造アパートより15%太い12cm四方の柱を採用。360cmの天井高を確保した。男性でもひざ立ちできるだけの高さのあるロフトが設けられ、狭い床面積を補っている。冒頭の桜井さんも、ロフトをただの物置としてムダにせず「寝室かつギターアンプ置き場」として有効活用していた。

天井まで距離があるため、窓を高い位置に設けられるメリットもある。太陽光をより多く取り入れられるので、部屋全体が明るくなる。壁紙からフローリング、ドアに至るまですべて白色で統一しているのも明るさを重視しているから。光が部屋内で反射し、室内がより広く感じられる効果がある。

一方で湯船のある風呂は設けず、立ったまま体を洗うシャワー室を採用する。「若年層の単身者が湯船に入るとは少ない」(同社)からだ。また独立した洗面台は設けず、歯みがきや洗顔はキッチンで済ませてもらう。コンビニエンスストアなどから持ち帰って食べる「中食」市場が成長し、キッチンでほとんど料理しなくても生活が成立する時代だからこそ可能な間取りといえる。これらの工夫の結果、スピリタスの物件の入居率は99%を超えるという。

限られた土地にできるだけ多くの部屋を設けるノウハウが、当初からあったわけではない。「最初は独学だった。今思えば、創業したばかりの貪欲さと熱意だけで突っ走っていた」と仲摩社長。外部の設計事務所などに教を請う中で、徐々に開発力が蓄積できた。仲摩社長は「初期に手がけた物件の図面をみると『今ならあと2部屋は増やせるな』と思うこともある」と笑う。

最近ではアパート1棟をまるごと設計できることに魅力を感じ、大手のゼネコンや不動産会社を辞めてスピリタスに入社する社員も増えているという。

人口減少が今後本格化する日本だが、利便性の高い都市部での生活を望む若い世代は多い。単身世帯の増加もアパート経営には追い風だ。1980年代以降に広がったワンルームマンションよりも狭い「極小アパート」を「発明」することで、スピリタスは不動産業界に新風をもたらしている。(藤村 広平)