首都圏は
低層住居専用地域を除く住居系の用途地域が
実に、全体の40%超あります。

エリアのオーナーはこんな悩みを抱えています。

■できればRCでつくりたいが収支がどうか。
■収支をもっと良くしたい。
■安定経営をしたい。





■修繕費を考えると鉄骨はどうも･･･
それにマンションとも呼びづらいし。

■周辺環境がうるさいため、
遮音効果の高い建物でないと
入居者が入ってくれるか心配。
■騒音による入居者間の
トラブルはないだろうか。





■近隣との差別化をはかりたいが
同じような間取りになってしまう。
■敷地が変形しているが･･･
■容積いっぱいにつくれるか。

■承継者の為にも良いものをつくりたい。
■銀行の担保評価の高いものをつくりたい。
■承継の際、区分登記のしやすい
建物はできないか。



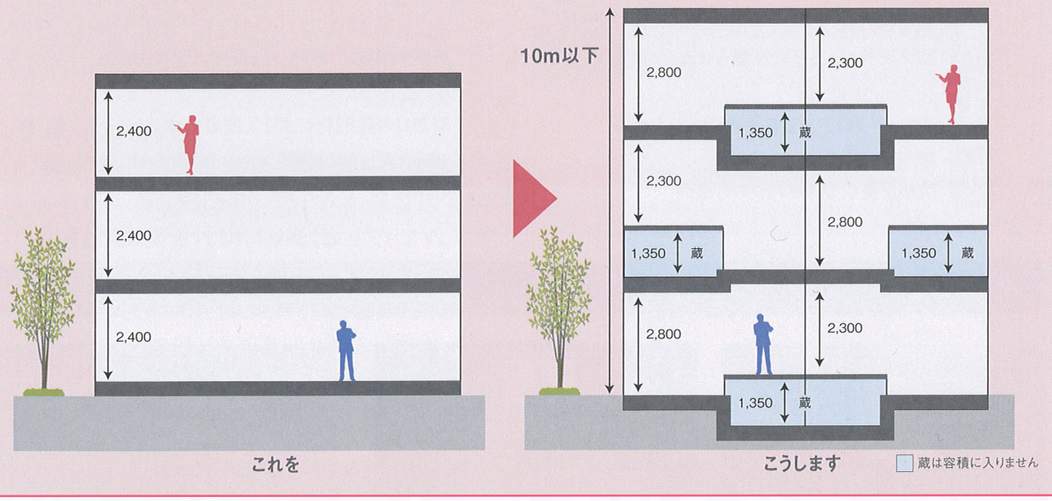


新発想!

耐久性、遮音性に優れた
RC造（鉄筋コンクリート造）。
課題であるコスト問題を
床面積・戸数を増やすことにより
収益力アップで解決した2つの発想。

床面積を多く取り収益性を高める
大収納空間「蔵」付きマンション

M蔵3
えむぞーさん



M蔵３について
もっと詳しく

ミサワホーム東京の新発想 1

M蔵3

えむぞーさん

大収納空間「蔵」付きマンション

―― 生活を楽しむゆとりの空間 ――

M ・・・ミサワホーム
蔵 ・・・「蔵」付きマンション
3 ・・・3階建て

M蔵3 10大メリット

■ご入居者様

1 **収納力**
大収納で、美しく広々と暮らせる

2 **水平収納**
水平収納、出し入れらくらく

3 **高い天井**
高い天井で、のびのび暮らせる

4 **スキップ空間**
スキップフロアで空間が程良くつながる

5 **眺望・プライバシー**
眺めが良く、プライバシーも確保

建物概要



天井が高い



大収納空間「蔵」で収納力UP



光と風の計画



大収納空間「蔵」

M蔵3による事業比較

■面積比較

	他 社	当 社
構 造	鉄骨	RC
容積対象総床面積	650㎡	650㎡
戸 数	14戸	14戸
専有面積	45㎡	55㎡(蔵含む)
間取り	1LDK	1LDK + 蔵
賃料	12.8万円／月	14.0万円／月
工事費	1,270万円／戸	1,440万円／戸

■事業収支比較

	他 社	当 社
工事費	17,900万円	20,200万円
賃料収入(①)	179万円／月	196万円／月
返済額(②) 30年2%	78万円／月	85万円／月
固都税(③)	13万円／月	17万円／月
手残り(①-②-③)	88万円／月	94万円／月

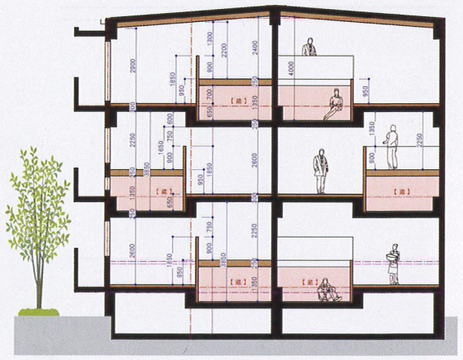
事業収支特徴

○双方とも、総床面積、計画戸数に差はありません。
○当社案は、容積率制限にとらわれない「蔵」があります。
○家賃設定は周辺1LDKより高く設定できます。
○周辺2LDKの家賃より安く、入居者に割安感を持ってもらうことができます。
○工事費は上がりますが、収入から必要費用を差引いた手残り金額で上回ります。
○メンテナンス費用が鉄骨造より抑えられるメリットがあります。

※上記比較はシミュレーション例です。ご所有地の立地条件等により異なります。

M蔵3のPLAN事例





蔵部分

プラン特徴

○蔵を採用することにより、高い天井高と大収納を実現しています。
○共用廊下を中央にコンパクトにまとめることによりレンタブル比の高い計画としました。
○バルコニーを各戸に多く配置し、光と風を十分に取り込めるよう配慮しています。

<特許使用許諾者>
株式会社 I.I.E国際環境研究所、特許番号:第3612589