賃貸創造研究所

3現場で新築賃貸内覧会を実施

立地やマーケティングにより各地に合った物件を提案

賃貸創造研究所（東京都港区）が新築賃貸内覧会を開催する。今回紹介するのは3現場。全て時間は、10時から16時30分まで。

ひとつは、2月18日（金）、19日（土）に北見方プロジェクト（仮称）。場所は、神奈川県川崎市高津区北見方3。RC造3階建ての1LDK6戸、2LDK6戸、2DK3戸。専有面積は44・25～50・00㎡。

同物件の特色は、15戸全てが1LDKであること。

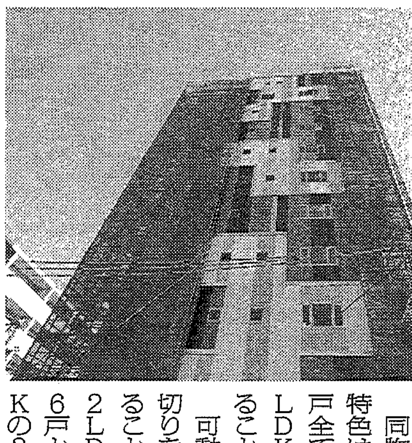
可動間仕切りを設けることで、2LDKの6戸と2DKの3戸は1LDKになるのだ。そして1LDKの6戸は大きい1Rとして使うことが可能だ。

このように、画一的な間取りを入れてしまう賃貸住宅にするのではなく、入居者のライフスタイルに合わせて間取りのバリエーションができるように企画したという。

2つ目は、溝の口プロジェクト（仮称）だ。2月25日（金）26日（土）に開催する。

S造10F建てのワンルーム8戸、1K8戸、1LDK8戸の合計24戸だ。専有面積は、26・51～44・77㎡。

川崎市高津区にあり、高津駅前。

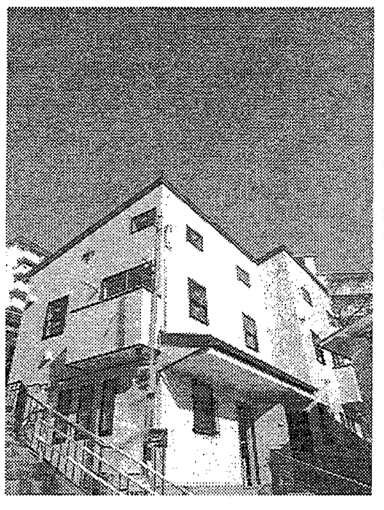


▶駅前にそびえ立つ溝の口プロジェクトの物件

駅徒歩2分と立地がよく、通りに面した10階建てのため、シンボル的な建物だ。

通常、駅に近いと収支を上げるため全てがワンルームや1Kばかり。しかし、今回のプロジェクトは周辺エリアの市場調査により1LDKもプランニングした。

川崎市景観計画という規制の中、コンペによりデザインを決定した経緯がある。



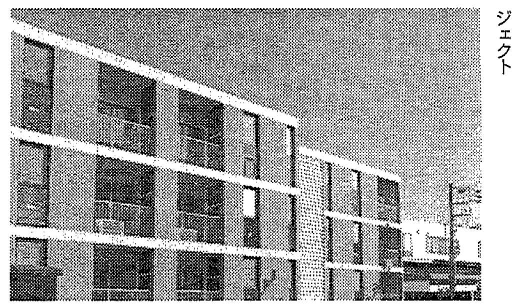
◀ファミリー向けの物件、生田プロジェクト

3つ目は、2月27日（日）、28日（月）に開催する生田プロジェクト（仮称）。川崎市多摩区の物件だ。木造2階建ての2DK＋ロフトタイプ。1棟2戸の物件。

ファミリー層をターゲットにしている。計画地は駅徒歩6分、周辺には大学も近いことから、1ルームタイプを提案してくる会社が多い。が、他と同じ間取りでは、近年の学生需要の低迷や価格競争に巻き込まれるだけと判断。計画地周辺のマーケティング調査によりファミリータイプの需要があることに着目して提案した。

同社のホームページで申し込みや物件情報を確認することができる。

同社は、賃貸住宅に特化したコンサルティングを行っている。賃貸を建てる土地のマーケティングを徹底的に行い、プラン提案を行う。



◀可動間仕切りを採用した北見方プロジェクト

今回の完成現場見学会のように部件に特徴を持たせている。コンセプト賃貸住宅としてガレージ賃貸住宅やホビーズマンションなどさまざま提案している。

あなぶきホーム

オール電化や高断熱サッシなど採用したエコ物件

2月26日・27日に完成見学会を開催

穴吹興産グループのあなぶきホーム（香川県高松市）は賃貸マンション『アルファフィオーレ』の完成見学会を開催する。日時は、2月26日（土）・27日（日）10時～16時。

物件名は、Artemis Garden（アルテミス ガーデン）。場所は高松市三条町字下所356番2。

同物件は、3LDK、1棟15戸。鉄筋コンクリート造の3階建てだ。

特徴は、分譲マンション並みのデザイン、設備、構造ということ。

デザインへのこだわりを持ち、長期間美しさを保つタイルを外壁に使用し、シルバーに輝くパンチングメタルフェンスを用いている。

アンボンドスラブ工法を採用。同工法は、小梁がなく圧迫感のない天井高は2500mmと室内空間がスッキリ広々と感じられる。

全戸オール電化を搭載している。周辺環境から小さい子を持つ家庭が入居者になることを想定し、火災の心配のないオール電化を採用した。

通常のペアガラスよりもさらに断熱性能の高いLow－Eペアガラスサッシを採用し、快適な環境が入居者に提供される。

近年注目される防犯設備にも注力した。共有部にはオートロック、テレビインターホン、防犯カメラを導入。さらに各戸の玄関にはドアスコープ、ドアのこじ開け困難な防犯サムターンや複製の心配のないディンプルキーを採用。Wロックの仕様で近年多発する犯罪に対して未然に防ぐことで入居者に安心を提供している。

高松市内周辺の物件と比べても分譲マンションクラスの設備仕様を備えた賃貸住宅はめずらしいという。

同社は、一昨年から賃貸住宅の受注をメーンとした資産運用課を発足した。戸建て賃貸住宅（アルファコンフォートデュオ）、賃貸マンション（アルファフィオーレ）を展開し、積極的に営業を行っている。

今後の同社の動きに注目したい。

リクロス

3月11日に説明会を予定

高齢者住宅向けのビジネスモデルを紹介

高齢者向け住宅検索サイトを運営しているリクロス（福岡県福岡市）。3月11日（金）に同社が展開している「高齢者住活ナビ『Ju（寿）らいふタウンプロジェクト』」の第一次特約店募集説明会を不動産会社向けに開催する。同プロジェクトは賃貸住宅の空室を高齢者住宅にするビジネスモデルだ。

時間は13時30分～17時30分。（受け付け開始は13時）。場所は、国際ファッションセンター（KFC Hall&Rooms）（東京都墨田区横網1の6の1）。

100名の定員。参加費用は、8000円。（同一企業2名まで。また、2人目は5000円となる）

説明会では、空室を高齢者向け住宅にし、満室稼働にした成功事例を紹介していく。

実際に、築12年の一般賃貸住宅を20万円の投資で高齢者向けの賃貸住宅にコンバージョンした三洋住宅（福岡県福岡市）の落水保社長が講演を行う。同社が、54戸中50戸空室だった物件をわずか4カ月で満室にしたノウハウをセミナーで公開していく。同社では、高齢者向けの賃貸住宅を『安寿の郷』シリーズとして福岡市内に12棟400戸運営している。

ただ単に高齢者向けの建物にするだけでなく同じ建物内に病院、ヘルパー、ケアマネジャーなどの関連企業、施設を入居させていく。住んでいる高齢者は、普段は普通の生活を送り、体の調子を悪くした場合など必要に応じて建物内にある関連企業を利用するという仕組みだ。

また、高齢者向け住宅では難しいとされているのが、集客だ。この問題も行政と連携し、強化しているのが特徴といえる。

◀セミナーについて情報発信している「Juらいふタウン」

さらに高齢者向けの住宅検索サイト『Juらいふタウン』を活用して集客している。

スラッシュ

不動産に特化した求人サイト正式オープン

成果報酬型で1応募あたり5250円

スラッシュ（東京都港区）柴崎隆社長（37）

スラッシュ（東京都港区）は、2月1日、応募課金制の不動産業界専門求人サイト「リブロ不動産キャリア」を本格稼働させた。

「リブロ不動産キャリア」は、一般の求人サイトとは異なり不動産業界に特化した求人サイト。そのため、これまで不動産業界で働いてきた経験者や有資格者、不動産業界に高い関心を示している求職者からの応募を見込める。

また同サイトは、求職者の応募があった場合のみ1応募者あたり5250円の成果報酬を頂く応募課金制のサービス。初期費用や広告掲載料は無料なのが特徴。採用コストを抑えながら、対象を絞った採用活動を行うことができる。

掲載企業は管理画面上で求人案件ごとに応募者上限数や募集期間を設定でき、上限数や期限に達すると自動的に掲載が停止されるため、採用スケジュールや予算に応じた求人情報の掲載が可能。過去に掲載を終了した求人案件の再掲載にも費用はかからず、採用スケジュールや欠員補充に合わせて任意の時期に求人を再スタートできる。

同社は、不動産会社向けのホームページ作成ツール『リブロ』の開発、販売を行っている。特徴は、初期費用が3万円、月額利用料金が1万500円という価格面。低価格でサービスを提供。

利用方法は簡単。デザインプレートを数種類の中から選択し、物件情報の入力するだけ。コンテンツタイトルなど自由に設定することが可能。