エリアマーケット

築46年ビルを用途転換

職・住・商の複合施設
企業の遊休不動産を再生

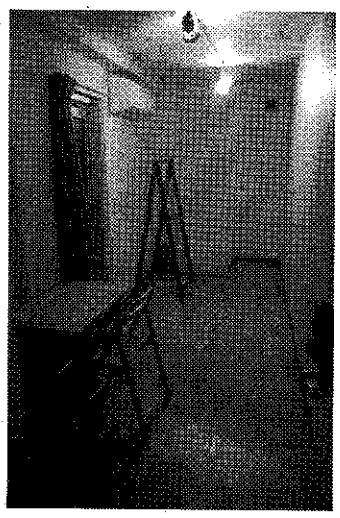
リノベーションのRバンク

リノベーション事業のRバンク(東京都渋谷区、藤田将友社長)は、法人所有の築46年ビルをシェアハウスなどの複合施設としてコンバージョン(用途転換)した。1階を店舗、2階をシェアオフィス、3階から5階を女性専用シェアハウスに再生。企画そのものにも話題性はあるが、CRE案件での用途転換という観点からも注目できる。

物件名は「飯田橋グランプラス」。フランスをコンセプトに東洋美術印刷(東京都千代田区)が所有する築46年のビルを再生した。企画と今後の運営はRバンク、総設計はMアンジョウ建築研究所が行った。

飲食店とシェアオフィス、女性専用シェアハウスという三つの機能を複合しているのが特徴。駐車場だった1階は店舗スペースに改装し、ビルの雰囲気に合ったベーカリーカフェ「BOULANGERIE A」を誘致した。

㊤1階テナントには人気のベーカリーカフェを誘致㊦居室は机や椅子、収納など生活必需品は完備。入居前にベッドも搬入する



2階はシェアオフィスの「エスプリ」。約3～6・5平方㍍のブースが10室あり、広さに応じて月4万5000～9万5000円(管理費別)でスペースを貸し出す。賃借人とは6カ月の定期借家契約を結ぶ。約8平方㍍の会議室も利用できる。

このほか「コミュニケーションエリア」と呼ばれる共有スペースやロッカーもあり、こうしたスペースだけを利用できるアソシエイト会員(利用料月3万円)もあわせて募集する。固定席はないが会社登記はできるため一定の需要が見込める。

想定する利用者層は、これから起業を考える人やフリーのクリエーター。入居者の商機につながる交流会を定期的に開くなど、運営サイドからのサポートを積極化することで他のシェアオフィスとの差別化を図っていく考えだ。

シェアハウスは女性限定で運営

3階～5階は女性専用シェアハウス「シェ・モア」として運営。総居室数は14戸(約9～12平方㍍)で、それぞれ月6万8000～8万7000円で賃貸する(共益費別)。

居室スペースにベッドや机・イス、エアコンなど生活必需品を完備。約30平方㍍の共有ラウンジ(LDK)はテレビとソファ、システムキッチンを備えた。水周りはシャワーブースのほか大型バスタブも採用している。

女性が最も重視するセキュリティや管理体制にも配慮した。警備会社を導入し、各部屋にはシャーロック製のキーシステムを導入。清掃業者は週3回入れる。

こちらも6カ月の定期借家契約だが、飯田橋周辺のワンルーム相場(8万円台後半)と比べてもリーズナブルなこともあって反響は大きい。9日から募集を開始したところ、問い合わせは50件以上あり既に4室の入居が決まった。

シェアオフィス「エスプリ」のエントランス。コピー機やFAXなど、事務作業に必要なものはすべて導入した

問い合わせの多くが30代半ばの会社員。都内から1時間以上の郊外に実家住まいしている人が多く、平日は都内、週末に帰省する二地域居住ニーズを取り込めると藤田社長は自信を見せる。他のゲストハウスからの移住希望も多い。

また施設の性格上、シェアハウスに住み、シェアオフィスで仕事をする職住一体型のライフスタイルも実現できる。地方に住むクリエーターなどから両方の施設を借りたいという問い合わせも増えている。

投資性にも配慮

物件企画もユニークだが、法人の遊休不動産を活用した同物件はCRE戦略という観点からも注目できる。

「単純な建て替えを持ちかけてくるデベロッパーは多かったが、当社としては元の建物を生かしてさらに社会的意義のあることに使えないかと考えていた。そんな折、企業家やクリエイターを支援する『飯田橋グランプラス』構想のプレゼンを受けた」(東洋美術印刷・角地博総務部長)

既存ストックを複合シェア施設に再生した同社の事例は、ストック重視という社会的ニーズにも合致しており、CRE支援が活発化しつつある現状においてひとつのヒントとなりそうだ。

もっとも、社会貢献性だけでなく投資性にも配慮している。耐震補強を含めたリニューアル費用は非公開だが「3～4年で回収できる水準」(藤田氏)という。

12月の本格運営に向け、管理体制の整備に力を入れる。同社では初のシェア物件管理となる上、国内でもまだノウハウが確立されていない分野だけに思いがけない事態も予想される。

いかにスムーズな運営ができるかに同社の真価が問われる。

斜面地開発に規制
擁壁の高さ制限へ
横浜市

横浜市は、斜面緑地での開発行為に新たな規制を導入する。市街地に多くの斜面緑地があり、その特徴を生かした景観づくりを進めている。04年には地下室マンション条例を制定しているが、戸建て住宅の開発では高い擁壁が設けられることもあり、周囲に与える圧迫感の軽減が課題となっていた。

新たに設ける基準は、山林を含む500平方㍍以上の開発行為を対象に、擁壁の高さを原則5㍍以下に制限する。道路沿いでは3㍍以下と厳しい制限を設けるが、中木を植える幅0・5㍍以上の空地を設ける場合は3㍍以上に緩和するなど。

横浜市では、12月1日までパブリックコメントを実施。説明会・公聴会を経て最終案を決める。都市計画審議会に諮り、景観計画を策定。条例手続きを進め、09年度にも施行する考えだ。

■安田不動産、生産的な屋上緑化施す／自社保有している「神田橋安田ビル」に屋上緑化を施した。CO2吸収効果だけでなく、テナントの集いの場を提供する。芝生を敷き詰め、数脚のベンチを設置、野菜やハーブなどの栽培をする「生産的な屋上緑化」が特徴。種まき・植樹、収穫を行い、収穫祭や試食会も実施する。

FCの千金堂

工務店100社体制へ
「1千万円の家」ノウハウ提供

事業説明会はFC

工務店のフランチャイズチェーン(FC)事業を展開する千金堂(本社・東京都渋谷区、坂田克巳社長)は13日、FCの全国展開に向けた方針をまとめた。同社ではウェブ活用による徹底した合理化で、住宅の本体基本工事価格を1000万円で提供するという独自の「千金システム」を採用。FCは今月1日、関東中心に11社(14店舗)でスタートしており、来春からは全国へ拡大、来年3月末までに30社、同年末には100社まで延ばす計画としている。

同社は、関東の工務店の勉強会「フォレストワーク家づくりの会」を母体とし、同会を構成する工務店11社で立ち上げた会社。そのコンセプトは「分譲系が支えてきた日本の不動産市場も、金融不況の影響で今の工務店は…」

0万円台のファミリー層向けに、従来の坪単価方式ではなく分かりやすい総額表示で、実売価格を200万～300万円下げた住宅を売れないだろうか」(坂田社長)という発想によるものだ。

同社の受注・建築プロセスは「インターネットショッピングで買い物カゴに購入商品を入れていく感覚」(坂田社長)。画面上で約600通りの構造サンプル「ソリッドモジュール」の中から、敷地の形状や建物のデザイン、セキュリティ…

だが、ソリッドモジュールはユニット式のため追加の積み上げにも対応できる。

照明器具やカーテンなどの住設は、ウェブ上のデパート「千金セレクションタワー」で好みの仕様を選び、これらの住設を標準装備した形で見積もり。同タワー内のコンテンツ「千金デパート」で家具や家電の購入も可能だ。必要な物だけを選ぶことで工期を短縮し、営業コストも削減できるなど徹底的な合理化を通…

棟で最高等級の3、防犯設備や省エネ基準への適合など高品質と安全性も確保した。

FC加盟の際には、初期費用として加盟金150万円と保証金100万円、月額費用は会費3万円と共同広告費3万円のほか、成果ロイヤリティーとして1棟につき10万円が必要だが「他社のFCに比べて破格の安さ」(坂田社長)という。当面は関東から全国への拡大に力を入れ、将来的には支部の設置も視野に入れる。

坂田社長は「不況こそがチャンスであり、ユーザーの側に立った企画提案が大事。1000万円という分かりやすいメッセージで、住宅建築のスタンダードを目指したい」と抱負を語った。

地域を訪ねて

耐震偽装マンション建替え

「GS茅場町」の再開発認可

東京都は11月13日、新川二丁目再開発事業を認可した。来年1月に権利変換計画を認可し、7月に建設に着手する。2011年7月に竣工する。

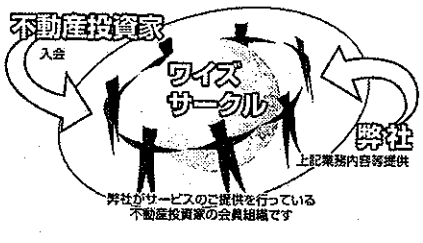
同計画は個人施行による開発。構造計算書の偽装により建設されたマンション「グランドステージ茅場町」の隣接敷地とを一体的に整備するもので、総事業費は約53億円となり、国や中央区が一部を補助する。

計画では中央区二丁目の約0・2㍍に地下1階地上21階建てで住宅とオフィスの複合ビルを開発する計画。高さは約86㍍。住宅部分は総戸数36戸になる。1部屋当たりの広さは100平方㍍程度の見込み。

全般にわ…友の会代表世話人を兼ね…の市場の中で、行政や他…

【貸事務所】
上　野　価格 9万円 28.00㎡
●駅歩2分・鉄筋3F●保証金／6ヵ月●償却／2ヵ月●契約／2年●築20年、上野7丁目(専任仲介)
【貸事務所】
上　野　価格 27万円 21.00㎡
●駅歩3分●新築スナック、リース貸し●敷金／10ヵ月　(仲介)
2536　FAX.03(3844)7567

命は創業50年の実績を誇る
豊富な地元の当社へ
富士見台駅3分■所在地／練馬区富士見台2-18-2

ワイズサークルでビジネスチャンスを生かしませんか。
●競売不動産を入札してみたいが／入札価格は？　付帯費用は？　明渡の段取りは？
●公売底地に興味あるけれど／取得後の借地条件の設定は？　売買の条件交渉は？
●任売物件情報がきたけれど／金融機関交渉は？　滞納税の対応は？
●底地・貸地情報がきたけれど／賃貸条件の設定は？　良い運用方法は？
◎弊社は物件料理のアドバイザーです。　(本紙「開札トピックス」担当)
■「ワイズサークル」とは
・会報誌「ワイズレポート」の送付
・物件料理一般無料相談
・東京地裁競売データの無料提供他
「ワイズサークル」の詳しい内容・情報誌見本(サンプル)等をお送りいたします。


●不動産投資顧問業　登録番号(一般)第90号
(有)ワイズ不動産投資顧問
http://www.wise-cir.co.jp