大型シェアハウス相次ぎ竣工

狭くて安いというイメージとは一線を画す大型でハイグレードなシェアハウスが相次いで供給される。共通点は、共用部分を充実し、入居者同士のコミュニケーションを促すという、シェアハウス本来の利点を追求している点。賃料の安さよりもライフスタイルの提案に軸足を置いている。

スタジオ併設85室 日土地

日本土地建物はシェアハウス第2弾として、千葉県船橋市に音楽スタジオを3室併設した全85室の「西船橋シェアハウス（仮称）」を着工した。西船橋駅から徒歩12分の約2000平方㍍の敷地に、同社が所有する地上5階、地下1階建ての銀行の研修所を約4億円で改修。豪華で広々とした共有部を生かした。

個室は約15～25平方㍍と広めに設定。エントランスは高級ホテルを思わせるデザインを採用するほか、完全防音仕様の音楽スタジオを3室設置し、ピアノやドラムセット、ミキサーなどを完備して無料で貸し出す。1階には音楽作成ソフトを使えるミキシングルームも用意。約200平方㍍のリビング・ダイニング・キッチンや大型プロジェクターがある多目的ルームも設置した。

3階は女性専用とし、5階には屋上テラスとつながるラウンジを設ける。阿部徹執行役員は「シェアハウスはコミュニケーションを広げることに特色があり、その背景を押すのが我われの役目。入居者には共用部で多くの時間を過ごしてほしい」と語る。今後、自社物件に限らず不動産有効活用メニューの一つとして企業に提案していく考え。賃料は未定だが、強気の設定でいけるとしている。来年2月に竣工予定で1月から募集を始める。

全644室の企業寮 イヌイ倉庫

イヌイ倉庫は、同社所有地約6600平方㍍に、地上8階、地下1階の3棟建て全644室のシェアハウス型企業寮「月島荘」＝写真＝を完成した。建設を計画した当初は高級賃貸マンションにする計画だったが、リーマン後の経済不況や東日本大震災で方針転換。職住近接で月10万円の賃料で入居できる住まいづくりを目標にした結果、シェアハウスにいきついた。

都営大江戸線・勝どき駅から徒歩5分の好立地にある「月島荘」の特徴は、複数の企業の社員が12のグループ（クラスター）に分かれて入居するシステム。2フロアごとに共用リビングを持った1つのクラスターを設定し、たとえば英会話や料理などライフスタイルや志向にあわせたコミュニティーを形成しやすくした。入居者は向上心を高めたり人脈の拡大が、企業は人材育成が期待できる。1つのクラスターには1社5人以内の入居に制限することで、企業の枠を超えて交流を図れるようにした。

3棟それぞれの1階はすべてガラス張りの共用施設を設置。310平方㍍のキッチン・パーティールームや150平方㍍の勉強・ミーティングルームをはじめ、大浴場、ジムなどを設置して新たな交流が広がる拠点づくりを目指した。駐車場を設けないことで3棟の間には中庭をつくり、野外での交流も図れる設計を採用した。

乾康之社長は「職場の近くで家賃を抑えて働きたいという人を希望する。それぞれが交流を深め刺激しあい、がんばれる場所にしたい」とシェアハウス型にした目的を語る。設計管理は三菱地所設計、施工は東急建設が行った。

個室は一般のシェアハウスよりも広い18平方㍍。賃料は共益費込みで11万2000円。保証金が1社300万円（最大50室まで）。12月までは三菱地所グループや東急コミュニティーなどが参加して運用テストを行い、来年1月から本格稼働する。

一般媒介

この間題の対応として東日本レインズでは10月1日から「元付業者による正当な事由のない紹介拒否の禁止」という規定を加えた。これでどれほどの効果があるのかは未知数である。いずれにしてもレインズ改革は日本の不動産流通促進の第一歩に過ぎない。

レイン

録した方が客付けが早い。業者が物件を探す時には、まずレインズを検索することが多いからである。

したがって、レインズには専任媒介の物件だけでなく、一般媒介の物件も多く登録されている。売買物件ならマンションから戸建て、事務所などの事業用のほか、土地や一棟ものの物件も登録できる。賃貸であ

る。

レインズは大家が見ることはできないが、業者が物件を登録した時に「登録証明書」が発行されるため、それをもらえばよい。賃貸で一般媒介の場合はレインズに登録しても登録証明書を発行して大家に渡すことは、ほとんどの業者は行なっていない。専任媒介の場合もまちまちである。しかし、

異業種交流会でネットワーク構築

アズ企画設計

埼玉県南エリアで土地の有効活用事業などを展開するアズ企画設計（埼玉県川口市、松本俊人社長）は、さまざまな分野で活躍する人を講師に招いた異業種交流会を毎月開いている。参加者からは異業種の取り組みをビジネスの参考にしたり、参加者間でネットワークづくりができると好評だ。

9月30日の講師を担当したのはアセットアドバイザーの安食正秀社長とデータセンターの塩塚邦夫所長。フェイスブックでアズ企画設計の社員と交流を持ちはじめたのをきっかけに今回講演することになった安食社長は、今後予定されている相続税、贈与税の改正項目を説明した。

「相続対策と相続税対策は違う」とし、「アパートを建てるにしても、税金を減らすことだけを考えるのではなく不動産を受け継ぐことも念頭に置かなければならない」と述べた。

塩塚所長は「アベノミクスの結果を問わず国債の値下がりによる金融危機は避けられない」とした上で、儲けた資金の最善の運用方法を「海外へ投資分散すること」と説明した。

競売物件 開札トピックス

東京地裁

=962=

違法物件の疑いあり要注意 現金購入できる投資家へ再販

北赤羽のアパートに入札29本

収益物件の人気は、一般不動産市場では依然高い状態にあるが、競売市場でも同様である。9月19日開札でも、大量29本もの入札を集めた木造アパートがあった。

そのアパートは、JR埼京線北赤羽駅徒歩約8分に立地し、幅員3㍍未満の2項道路面に建っており、築後22年が経過している。土地は30坪強で、建物はワンルームの部屋が12戸からなり、月約65万円、年間で780万円が見込まれる。

この条件で売却基準価額は1684万円であったが、最高値はその2・6倍弱の4323万円であった。競落したのは、不動産会社であると思われ、競落後は再販売される可能性が高い。

ところで、競落した価格から収益利回りを計算すると、年表面利回りが18%になる。売却基準価額を大幅に超えた競落価格でも、ここまで高い。仮に再販価格を表面利回り13%に設定しても6000万円の売り上げが期待できる。かなり有利な競落であると想像されるが、ここで注意をしなければいけないことがある。

それは、物件の合法性である。この物件の評価書によれば、本物件につき、建ぺい率、容積率、高さにつき建築基準法上、違法が疑われている。

収益物件の投資家は、多くは銀行等の融資を利用して購入する。非合法物件に対して銀行は、担保評価を低く見さるを得ない。特に当該物件は接道条件が悪く、実際に合法的に再築すると、現在より、かなり小さな建物しか建築できない。

また構造が木造で、耐用年数がほぼ経過していることも融資に影響するだろう。再販は高利回りを前面に出して、現金購入できる投資家に売却することも考えねばならないだろう。

以上のことを考えると、再販目的であるとすれば、あながち低い競落水準とは言えないのかもしれない。

《ワイズ不動産投資顧問 山田純男》

【9月19日】
- 対象　67物件
- 入札　65物件
- 落札率　97.01%
- 総入札　752本

創立10周年迎え記念式典を開催

全日栃木県本部

全日本不動産協会栃木県本部（大柿二郎本部長）と不動産保証協会栃木県本部は10月3日、創立10周年記念式典を合同で開催した。

記念式典で大柿本部長＝写真＝は「10周年を迎え、記念講演など思い切って開催させていただいた。これからも栃木県本部は前進を続けていかなければならない」と協会運営支援を呼びかけた。

セントラルスポーツ 機能回復訓練で提携

アズパートナーズ

不動産再生事業のアズパートナーズは1日、セントラルスポーツと業務提携契約を結んだ。運営を手がける有料老人ホーム、デイサービスとショートステイ事業の拠点で、リハビリのためのプログラムを導入して機能回復訓練を充実させる。

セントラルスポーツによる「介護予防運動指導員」養成講座を事業所の機能訓練指導員が受講する取り組みも始める。

マイナビ賃貸刷新 対象を全国に拡大

マイナビ（東京都千代田区、中川信行社長）は1日、賃貸住宅情報サイト「マイナビ賃貸」（http://chintai.mynavi.jp）の全国版をオープンした。掲載物件の対象エリアをこれまでの首都圏から全国47都道府県に広げ、サイトデザインもリニューアルした。

全国を9ブロックに分けて各地方別のトップページを設置。全国の物件情報の中からユーザーニーズに合った物件を効率的に探すことができる。住み替えニーズが大きい「新入生」「新社会人」「新婚・カップル」「転勤者」に向けた専用ページも、すべて地方別に展開。「新入生」向けページでこれまで好評を得ていた「大学（キャンパス）別オススメ物件特集」ページは、掲載キャンパス数をこれまでの200校から550校に拡大。キャンパスごとに同社編集部による住まい探しのポイントなどを紹介するコーナーも設けた。

登場＝写真。子どもたちの注目を集めた。

担当の半田眞三荒川区支部長は「天候に恵まれ、午前中から不動産個別相談に訪れる方が多い」と

エアを開いた。

毎年秋に越谷市内で開催される市民まつりと同日に実施している。同支部事務所周辺も会場の一部となっており、恒例のバザーには早朝から大勢の市民が詰めかけた。

当日の売上金24万1561円は、越谷市と周辺

■寺島隆治氏（杉並）が優勝／都宅協ゴルフ大会

東京都宅地建物取引業協会は10月2日、武蔵丘ゴルフコースで第36回ゴルフ大会を開催した。チャリティーを兼ねた大会で、158人が参加した。

個人の部の優勝は杉並支部の寺島隆治氏＝写真㊨右＝でグロス101、ネット69・8、準優勝は小金井支部の須藤吉章氏で同76、同70・0、3位が府中稲城支部。