

# 戸建て賃貸住宅の新しいカタチ

## 松家ランデックス

### カーシェアリングサービス導入し付加価値高める

アパート・マンションに変わる新たな土地活用手段として登場した「戸建て賃貸住宅」。狭小地でも対応できる商品として、市場性は増々拡大している。最近の施工事例をレポートする。

#### 「プレミアムセレクト」

#### 「3DK7棟を竣工」

高塚文彦オーナー（埼玉真久喜市）は、この秋「JR高塚駅」付近の7棟の戸建て賃貸住宅を竣工させた。「プレミアムセレクト」久喜東二丁目という名の木造7階建て3LDKの物件は、家賃は14万5000円、敷金1ヶ月、礼金2ヶ月と周辺相場より、より強気な設定だが、先行して2棟は完成前に入居が決まっているという。

7棟全体で「10畳風呂」あたりをイメージしたという物件は、各戸外溝などに特徴を持たせているほか、ベットの

共用できる工夫を施してある。しかしなによりも大きな特徴となっているのは、同じ敷地内に同居限定でのカーシェアリング向けの「カーシェアリングサービス」を導入し、物件自体には各戸に駐車を設置しており、基本的に車は所有するわけではないことにある。物件自体には各戸に駐車を設置しており、基本的に車は所有するわけではないことにある。物件自体には各戸に駐車を設置しており、基本的に車は所有するわけではないことにある。

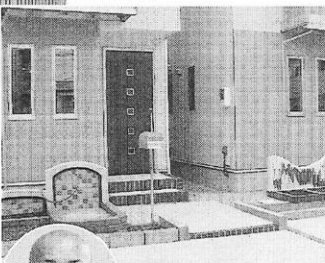
「買ひ物や子供の送迎など、自分の車だけでは足りないという考えから、同氏はすでにベットの共用化を標準仕様としており、外溝など標準仕様をプラスして加えているにもかかわらず、内装設備をリースにするなど初期投資を抑えた。

今回の戸建て賃貸住宅は、外溝など標準仕様をプラスして加えているにもかかわらず、内装設備をリースにするなど初期投資を抑えた。今回の戸建て賃貸住宅は、外溝など標準仕様をプラスして加えているにもかかわらず、内装設備をリースにするなど初期投資を抑えた。



### 首都圏での実績はトップ 年間着工数は80棟を突破

戸建て賃貸住宅商品を扱う建設会社は、この数年間で増加の一途を辿っているが、実際に受注に成功している業者は意外と少ない。これは多くが賃貸住宅業に不慣れな分譲工務店であることと、他社との差別化が図ることが難しい商品であるという点が挙げられる。全国的に見ても単独で年間10棟以上の実績を上げているのは、パイオニア的存在の安成工務店（山口県下関市）、エスコン（福岡県福岡市）、フィット（徳島県徳島市）と松家ランデックスなど数える程しかないのが現状だ。フィットは年間約100棟供給しているが、地方に限定されており、首都圏で50棟・名古屋で30棟の実績を持つ松家ランデックスは首都圏ではトップクラスだ。



「当社の商品を想像以上にうまく活用していただきました。」

#### 賃貸仲介管理会社の ネットワークを構築

「当社の商品を想像以上にうまく活用していただきました。」

この物件を供給する会社は、従来の戸建て賃貸住宅商品の可能性を広げる意味で大きな意味を持つという。

「当社の商品」プレミアムセレクトは、発売以来約3年間で受注実績は3300棟を超える。耐震強度に定評のある木造軸組金物工法を標準装備し、団塊ジュニアファミリーを入居者ターゲットにしているのが特徴だ。標準仕様は延べ床面積66㎡、2棟一組1棟あたり812万円。

同社はこの1年間で東京50棟・名古屋で30棟の

「当社の商品」プレミアムセレクトは、発売以来約3年間で受注実績は3300棟を超える。耐震強度に定評のある木造軸組金物工法を標準装備し、団塊ジュニアファミリーを入居者ターゲットにしているのが特徴だ。標準仕様は延べ床面積66㎡、2棟一組1棟あたり812万円。

同社はこの1年間で東京50棟・名古屋で30棟の

「当社の商品」プレミアムセレクトは、発売以来約3年間で受注実績は3300棟を超える。耐震強度に定評のある木造軸組金物工法を標準装備し、団塊ジュニアファミリーを入居者ターゲットにしているのが特徴だ。標準仕様は延べ床面積66㎡、2棟一組1棟あたり812万円。

同社はこの1年間で東京50棟・名古屋で30棟の

### 10月19日にセミナーを開催

「提案術」と題した講演も行われる。具体的には、①入居率80%時代到来へ東京市場の入居率の推移と実態

- ② オナーを納得させる最新の3J提案手法とは
- ③ 管理戸数100戸未満の管理会社が戸建て賃貸で年間6棟受注を目指すプレミアムアセットパートナーなどといった内容。時間は13時から、会場は東京・TKP新宿ビジネスセンター。参加費は無料。



松家ランデックス（東京都台東区） 宗像博社長（62）