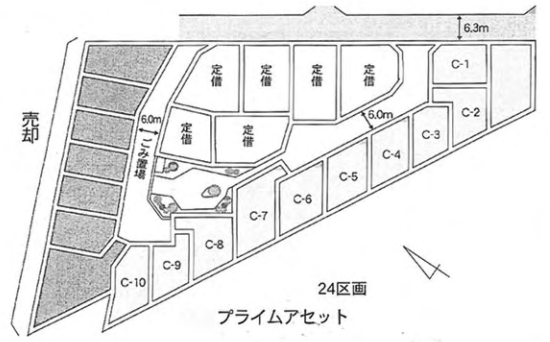
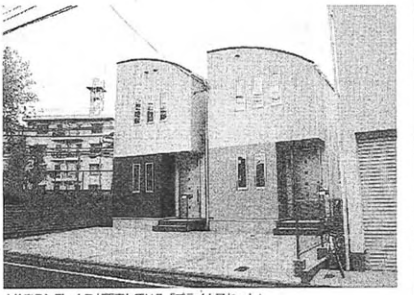
資産組み換えで戸建賃貸住宅
桧家ランデックスが提案

「プライムアセット」ブランドで戸建賃貸住宅を販売している桧家ランデックス(東京都台東区)では、土地資産組み換え提案を積極的に行っている。現在、同商品は首都圏と名古屋で累計500棟の実績があるという。この程竣工した東京都清瀬市の案件では、これにより10棟の物件を建築した。




▲桧家ランデックスが販売している「プライムアセット」

同じ敷地内に10棟を建築

西武池袋線「清瀬駅」から徒歩約10分にある「さくらヒルズ」と呼ばれる開発地にこの冬、戸建賃貸住宅「プライムアセット」が10棟建築された。

設定賃料は12万8000円から14万円で敷金・礼金各1か月。周辺相場よりも若干高めに設定されていたものの、完成前すでに5組以上の申し込みがあるという。

連棟のため間取りは、リビングが1階にあるもの、2階にあるもの、内装も3パターンと変化を与えている。もちろん各戸には駐車場もスペースも確保している。

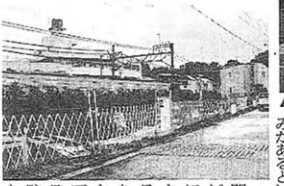
この物件は24区画の分譲地で、一部を定期借地権としたほか、一部を売却。その資金を基にして建築されたもの。不動産コンサルティングのライフマネジメント(東京都港区)が桧家ランデックスの取締役日置文彦氏はこう話す。

「土地の所有者は、兄弟で将来的な相続と売却ができることを意識して、土地をあらかじめ分割するようにしました。当初はアパートを考えていたようですが、現在この周辺もアパートは飽和状態のため、当社が提案した戸建賃貸住宅が採用されたわけです。建築費用は、一部の土地を売却してそれを原資にしたため、殆どかかっていません」。

敷地内では戸建賃貸住宅のほか、定期借地権付き住宅が6棟連なり、間取は8~12万円。

同社では現在、前述したような敷地の一部を売却し、建築費用に充てるなど資産組み換えで、地主への負担を少なくしたスキームの提案を積極的に行っており、これが受注増に繋がっているのは間違いないようだ。

▲土地の売却で資金を捻出


▲一部は定借に

「プライムアセット」累計500棟供給

区)松本隆宏社長)がコンサルティングを行い、桧家ランデックス建築。まずは1年前に2棟を建築、今年残りの8棟を建築した。

桧家ランデックスの取締役日置文彦氏はこう話す。

「土地の所有者は、兄弟で将来的な相続と売却ができることを意識して、土地をあらかじめ分割するようにしました。当初はアパートを考えていたようですが、現在この周辺もアパートは飽和状態のため、当社が提案した戸建賃貸住宅が採用されたわけです。建築費用は、一部の土地を売却してそれを原資にしたため、殆どかかっていません」。

敷地内では戸建賃貸住宅のほか、定期借地権付き住宅が6棟連なり、間取は8~12万円。

同社では現在、前述したような敷地の一部を売却し、建築費用に充てるなど資産組み換えで、地主への負担を少なくしたスキームの提案を積極的に行っており、これが受注増に繋がっているのは間違いないようだ。

年間150棟供給
1棟8~12万円から

同社の「プライムアセット」は現在、首都圏と名古屋エリアで展開しており、これまでに累計500棟を供給。昨年は100棟、2011年は契約も含めて150棟になる見込み。

特に都内での受注が増えており、同商品の大きな特徴である狭小地の活用として建築する地主が多いという。

この商品は、耐震強度だ希少価値がありアパート工法と比べて、高い家賃が取れることと、将来の相続を考えれば売却しやすいというメリットもあります」(日置氏)。

には緑地などを配置、土地全体を一つの街として造成することで、敷地に付加価値をつけることにも成功したのだった。

「戸建賃貸住宅は、ま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おいたデザイン性にも配慮しているのが特徴だ。標準仕様は延べ床面積約20坪3LDKで2棟セットの場合、1棟当たりの金額

▲コミュニティーを作る