

土地資産組み換えで戸建賃貸住宅を提案

松家ランデックス 地主の投資負担軽減し受注増やす

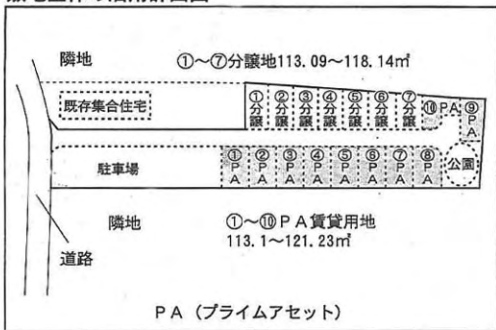
戸建分譲を手掛ける松家住宅グループの松家ランデックス(東京都台東区)では、敷地の一部を売却し、建築費用に充てる資産組み換えで、地主への金銭的負担を少なくしたスキームを提案。主力商品の戸建賃貸住宅「プライムアセット」の受注を増やしているという。

「プライムアセット」

首都圏で年間150棟

これらの物件は2階建て約70㎡の3LDKで、2台駐車可能な駐車スペースを確保。最寄り駅で徒歩15分以内。同社では今年中に更に同じ敷地内に5棟が竣工する予定で、合計10棟の戸建賃貸住宅が連なることとなる。

敷地全体の活用計画図



PA (プライムアセット)

もともと同物件は、約3000㎡の土地を造成して建築したもので、一部を売却し、造成費に充てたものだった。このスキームを提案したのが松家ランデックスだ。同社のアドバイザーにより土地オーナーは建築条件付き分譲地合計804㎡の7区画を売却、約8000万円の造成資金を確保した。一方、1230㎡の敷地に「プライムアセット」5棟を約5200万円で建築した。同社によると、もともとこのオーナーは、隣接する敷地に集合住宅も賃貸しているほか、駐車場

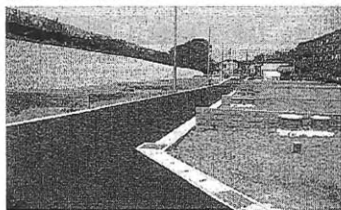


4フロントタイプワンフラット

として76㎡の敷地を、賃貸用とエリアでこれまで以上に81㎡の敷地計500棟を供給。昨年に建築した。施工は12001年契約も含めて1万円、周辺相場50棟にものぼると14万円よりもう。14万円高く家賃を「プライムアセット」に設定してもすぐに入居者が決まる。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棟ずつの場合、1棟当たりの金額は812万円に設定している。

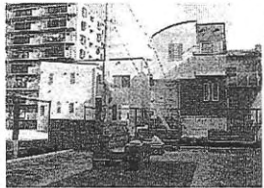
一部土地を売却 建築資金を確保

一方、271㎡の土地のうち土地資産の組み換え提案を積極的に行うことで、主力商品の「プライムアセット」建築の受注が増加させている。



1部敷地を分譲し

標準仕様は延べ床面積



4公園も隣接