

賃貸住宅建築

オーナーと一心同体のパートナーとして 賃貸住宅経営を成功に導く

経営計画づくりや設計・施工会社の選定、建築の管理、融資の債務保証までしっかりとサポートしてくれる首都圏不燃建築公社の「公社譲渡システム」。実際に活用したオーナーの事例から、その魅力を探った。



1Kから3LDKまでの間取りを用意。単身者のほか、家族での利用も見込む



エントランスの天井をもとと2.8mのところを3.23mに高くすることで、入居者に合わせたエレガントな空間を演出



一部の住戸には、バルコニーの手すりでも太陽熱を集め、給湯やお風呂のお湯張りに使う温水システムを採用する



オーナー 大森一男さん
不動産事業による収益の安定化を実現した点に満足する。「公社譲渡システム」の評価は120点」と微笑む

物件DATA

アールエリア戸越公園
所在地：東京都品川区
築年数：2011年11月
構図規模：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上14階建て
敷地面積：1700.10㎡
戸数・間取り：111戸（1K、1DK、1LDK、2LDK、3LDK）
設計：中里一級建築士事務所、日東設計事務所
施工：東急建設

「お客さま第一」の立場で 賃貸住宅経営を全面支援

「公社譲渡システム」とは、不動産オーナーから申し込みを受けた首都圏不燃建築公社（以下、同公社）が事業主体となって賃貸マンションなどを建設。完成と同時にオーナーに譲渡し、建設に要した借入金を長期割賦で不燃公社に返済してもらおうシステムだ。

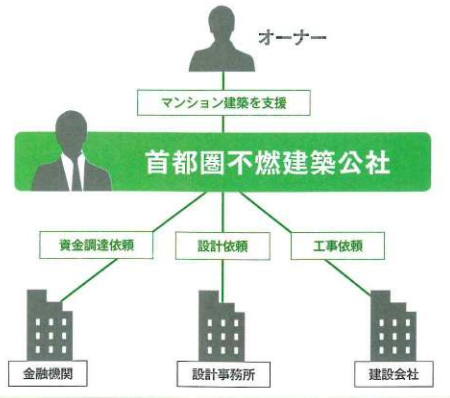
住宅金融支援機構から融資を受ける場合、同公社が最長35年の債務を連帯保証する。オーナーの賃貸住宅経営を成功に導く支援メニューが充実しているのが特徴だ。たとえばフルパッケージのサービスが受けられる「公社譲渡システム」総合コンサルタントコースは、建築企画や経営計画作成のほか、設計・施工会社の選定、入居募集会社や管理会社の選定に至る

判断に迷ったときの頼もしい助言者

東京都品川区の大森一男さんは、もともと3代続く自動車輸入販売会社を経営。だが、昨今のクルマ離れなどで先行きに不安を感じ、父親の代から始めた不動産経営に事業転換することにした。そのパートナーとして同公社を選んだのは、「父が不燃公社のサービスを利用して建てた目黒区のマンションが30年以上にわたって稼働率90%を維持していたから。これほど安定収益が上げられる物件を企画・開発してくれたのだから、安心だろうと思ったのです」
実は同公社に決める前、いくつかの設計事務所に企画を依頼し

「公社譲渡システム」とは？

オーナーに代わり、金融機関からの資金調達に始まり、設計事務所、建設会社の選定及び契約、代金の支払いなどを行う。初期段階の建築企画から工事の品質検査、建物の引渡しまでを支援する「総合コンサルタントコース」と、建築プランができている方向けの「標準コース」の2種類がある。



6つのメリット

- 収益採算性の高い建築企画の提案
- 堅実な経営計画の提案
- バランスの良い資金調達計画
- 綿密な設計内容のチェック
- 的確な現場の品質管理
- 経営相談などのアフターサービス

【アールエリア戸越公園】企画・設計パートナー

中里一級建築士事務所 一般社団法人 首都圏不燃建築公社
代表/一級建築士 中里 昭さん 建設部部長 山岸竜司さん
昭和22年に事務所を開設以来、数々の建物を設計。特にマンションの設計を多く手がけ、安定した賃貸経営となるよう将来的な市場の動向を踏まえながら企画している

1985年に財団法人首都圏不燃建築公社設計部入社。「アールエリア戸越公園」で2012年、住宅金融支援機構理事長表彰/優良賃貸共同住宅表彰を受賞

ていた。しかし「建物のデザインを提案するばかりで、肝心の事業採算性を判断するための収支計画が出てこない。長年会社経営に携わってきた私にはありえないことです。その点、不燃さんは経営計画を提案してくれました。しかも稼働率70%でも収益が確保できるもの。「これなら大丈夫だ」と大森さんは満足した。

「デザイナーや設備の要望を設計事務所に伝えても、なかなか聞き入れてもらえなかったが、不燃公社はできることは積極的に応じてくれました。しかも収益が下がりそうな設計変更や設備導入は費用対効果を検討した上で「やめたほうが良い」と言ってくれました。これほど頼もしい助言者はいません」
同公社と共同作業の末、2011年11月、輸入車のショールームがあった土地に地上14階・1111戸の賃貸マンション「アールエリア戸越公園」が完成。約6年経った今も稼働率は98%と抜群だ。
同公社は賃貸フェスタにも出展するので、「公社譲渡システム」の魅力についてもっと詳しく知りたい方は、ブースに足を運んでみてはどうだろうか。

真摯に汲み取り、理想とする建物づくりや収益の最大化を支援してくれるのも不燃さんの魅力」だと大森さんは語る。

一括資料請求＆相談・見積もりは同封のA4ハガキ、またはインターネット読者ページからどうぞ

不燃公社は「賃貸住宅建設」を丸ごとサポートするプロ集団です。土地活用・建て替え・リフォームなどのお悩みなら、不燃公社へ。

資料請求 無料相談 無料見積もり

●お問い合わせ
一般財団法人首都圏不燃建築公社
東京都港区新橋4-6-15
03-3436-2888 (営業部)
ホームページ：
http://www.funenoskyo.or.jp/

【対象エリア】首都圏
お問い合わせの際には「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

こちらのページもチェック
フェスタに出展 12ページ
関連ページ 155ページ

一括資料請求＆相談・見積もりの詳細は6ページをご覧ください