週刊 全国賃貸住宅新聞

2012年 11・26 No.1054 毎週月曜日発行

発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島3-2-4 朝日新聞ビル7F
TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
発行人 榎本ゆかり 年間購読料17,000円

大阪・福岡の建設会社、東京進出相次ぐ

生和コーポレーション、東日本本社新社屋を完成

賃貸住宅による土地活用を提案する生和コーポレーション（本社：大阪府大阪市）が、東京・神田に東日本本社となる新社屋を完成させた。完成披露パーティーには、オーナーや取引企業、銀行など約300名が詰めかけ完成を祝った。同社のコマーシャルに出演する元プロテニス選手の松岡修三氏も来場した。黒田順一社長は、集まった人々を前に、設立からこれまでを振り返るとともに抱負を語った。

1971年の建設ラッシュ時代に誕生した同社だが、創業から間もなく受注が低迷。しかし「生産緑地法」の改正を機に、土地を守りながら資産を生む賃貸経営の提案にかじを切り、一気に事業を拡大した。黒田社長は、「建てて終わりではダメ。管理やメンテナンス、入居者募集などトータルでやって初めてオーナーさんの資産を守れます。そのための体制をいち早くつくったことが、他社との差別化になりました」と語った。「オーナーのリスクは生和のリスクだ」をモットーに、建設後の管理業務を強化。結果、累計建設数は、4000棟6万5000戸にのぼり、大阪一円では土地活用の代名詞といわれるほど。2011年度の着工実績は、203棟3846戸で、ハウスメーカーをのぞく地場建設会社では全国最多となった。2000年には東京へ進出。昨年度実績のうち、1105戸は東京23区内で受注した。新社屋には同社が「ワンテーブル方式」と呼んで重視しているオーナーと家族全員が参加できるミーティング室を6部屋設置。最も大きい部屋は20人以上を収容できる。今後ますます東京エリアの営業に力を入れていく考えだ。

近年、地方の有力建設会社の東京進出が増えている。東北の日本住宅（岩手県盛岡市）や関西の信和建設（大阪府大阪市）、九州のインベスターズ（福岡県福岡市）などがその好事例だ。昨年度98棟1045戸を着工した関東エリア第4位のクラスト（千代田区）も、数年前、本社を静岡県浜松市から東京へ移し一都三県での受注を増やしている。こういった企業の進出で関東圏の勢力図が大きく変わりそうだ。

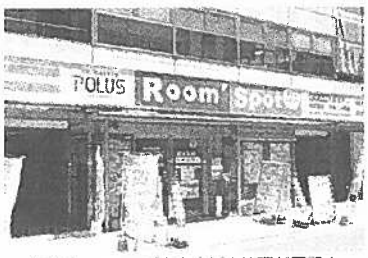
▶丸ノ内線淡路町駅直結の本社ビル

中央ビル管理 初期費用の分割払いサービス開始

新入学生対象に入居時の費用負担を軽減

中央ビル管理（埼玉県越谷市）が、11月1日から来春進学する学生入居者向けに、入居時の初期費用を抑えた契約プラン「らく☆スタ」を開始した。

敷金、礼金、初月賃料、仲介手数料、保証料などの入居時にかかる費用を分割し、毎月の家賃に上乗せするというもの。12カ月にわたって分割請求し、13カ月目以降は通常家賃のみの請求となる。けい入居者が契約時に払う一般的な単身者向け物件で1万5000円前後の火災保険料のみ。実際に入居時にかかった費用は同社が支払い、債権はグループの家賃債務保証会社が引き受ける。入居者が早期退去した場合は未払い分を請求するという仕組み。東北沿岸部を中心に200の高校に対して告知を始めており、入居時の費用負担が軽減されるメリットをアピールして入居につなげたい考え。「現在、空室率は7・4%。今年の繁忙期明けまでに6%台に戻したい」と鈴木武事業部長は話している。



▲ポラスグループの中央ビル管理が展開する仲介店「Room'Spot」

ピタットハウスネットワーク、東北営業所開設

FC支援と新規加盟営業を強化

ピタットハウスネットワーク（東京都中央区）は、11月15日、「東北営業所」を開設した。東京本社、西日本営業所、中部営業所、九州営業所に次ぐ5拠点目。事務所は、仙台市青葉区一番町の南町通り沿い。同社グループで建築事業の仙台スタッツ、仲介店舗の「ピタットハウス仙台店」の近くだ。

東北エリアで出店しているフランチャイズ各社への支援体制の充実を図るとともに、新規加盟営業などを行っていく。

河野一孝社長は、「特需や社会情勢に左右されることなく、これまで通り地道に成果を残していきたい」と語った。

ピタットハウスネットワーク（東京都中央区）河野一孝社長(64)

テックマークジャパンが延長保証プログラム開発

東急リバブル関西支社と共同で

プログラム「東急リバブル リビングワランティ®」を開発した。東急リバブル関西支社に1棟単位で管理を委託するオーナー、および今後依頼する予定のオーナーを対象に、提供する。

延長保証とは、賃貸住宅に設置された住宅設備機器がメーカー保証終了後に故障した場合、修理の保証を行うプログラム。保証範囲は自然故障、不具合。オーナーは、1戸に付き毎月一定の保証料を支払う。テックマーク社は、1カ月単位で保証を行っていく。対象となる設備は、ガス給湯器、エアコン、換気扇、インターホン、調理用コンロなど。

保証を活用することで、突発的に発生する修理についてオーナーの費用負担を抑え賃貸経営の安定化につなげたい考えだ。

テックマークジャパン（東京都墨田区）将積保博社長(55)

平和住宅情報センターが社長交代

新社長に奥山俊一氏就任

8500戸を管理する平和住宅情報センター（宮城県仙台市）は11月1日付で社長交代人事を発表した。新社長に就任したのは、奥山俊一氏。前社長の奥山国男氏の長男。

社長就任にあたり奥山社長は抱負を語った。「管理戸数はいつか1万戸の大台に乗せたいと思いますが、いまの仙台の状況を見ると厳しいのが現実です。大きな会社にするというよりは、どんな環境でも生き残れるような、足元の強い会社にしていきたいです」

奥山前社長は会長に就任し、主に売買部門の強化、育成に従事するという。

8800戸を管理する山一地所（仙台市）の渡部洋平社長も昨年社長に就任したばかり。両者とも30代、2代目だ。管理戸数トップ1、2位の企業がそろって若返りとなり、若手社長が引っ張る仙台の賃貸市場に注目が集まる。

平和住宅情報センター（宮城県仙台市）奥山俊一社長(35)

エステやマッサージなど"サロン用賃貸"の検索サイト

都心部の物件紹介からスタート

各種サロン向け物件検索サイト「Oheya.de.Salon」がオープンした。近年、エステやマッサージ、ネイルや加圧サロン、まつ毛エクステンションといったサロン用店舗として使用することを目的に、賃貸マンションを探すユーザーが増えてきたことを受け、MONTANA ESTATE（モンタナエステート、東京都港区）がつくったもの。まずは都心部の物件を中心に紹介し、今後順次拡大していく。「駅近」や「デザイナー物件」など、サロンを探すユーザーが求める条件で検索できる。今後条件検索の種類を増やしていくという。

亀岡大郎のトップ対談 ……5面
岡野雄志税理士事務所 岡野雄志代表(41)

特集 震災から1年8カ月宮城県の現実 …14面
11月14日に開催された「不動産ファント・フォーラム2012イン仙台」の講演内容を基に、宮城県の住宅復興状況について取材した。
特集 不動産業界に強い専門家特集 …12面
賃貸業界の主な動き
ネクスト、HOME'S EXPO 開催 …2面
海外不動産ビジネス進出セミナー開催 …3面
インクコーポ社、賃貸用「洗えるクロス」、床材発売 …4面
連載
海外 海外不動産マーケットレポート …2面
法律 法律エクスプレス …3面
省エネ商品開発物語 …6面
管理 チューリップ不動産シェアハウストラブルの現場から …7面
IT HOME'S数字からみるエリア別需給バランス …10面
管理 不況時代に役立つプロパティマネジメント …11面
人材 賃貸業界のキャリア形成 …13面
インテリア 暮らしやすい賃貸物件の作り方 …17面
入居者 コールセンター大手のみぞ知る入居者の声・声・声 …19面
改修 異業種から学ぶ！東大式リノベ実践論 …20面
IT チェック式反響アップの為の自社サイト運営講座 …21面
投資 合従連衡 ハゲタカ再来の日 …22面
IT これからのソーシャルメディア …23面
吉松こころの新取材日記 …25面
高齢者 シニアが求める住まいのカタチ …30面