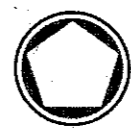


購読のお申込みは

☎0120-155103

ホームページ <http://www.jutaku-s.com>

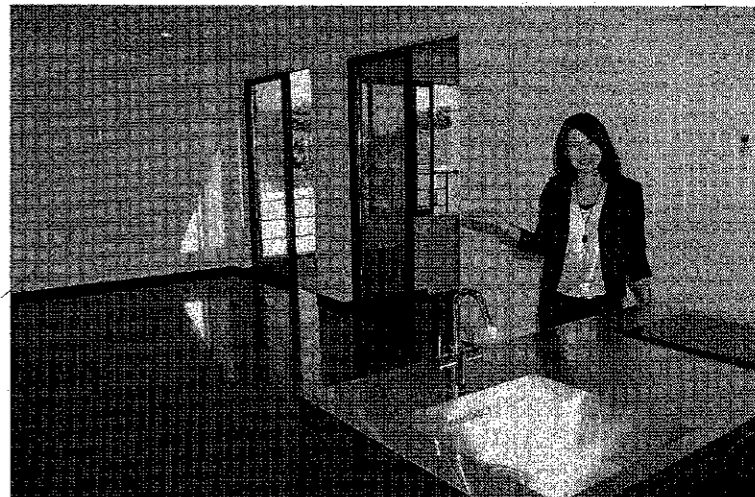


昭和23年創刊

住宅新報

住まい・暮らし・アングル

2階には、シンプルなオール電化キッチンが配置された約22.5畳のLDKと約4.7畳のルーフデッキを設けた。「使い方は入居者次第です」と企画を手掛けた大川清可さん

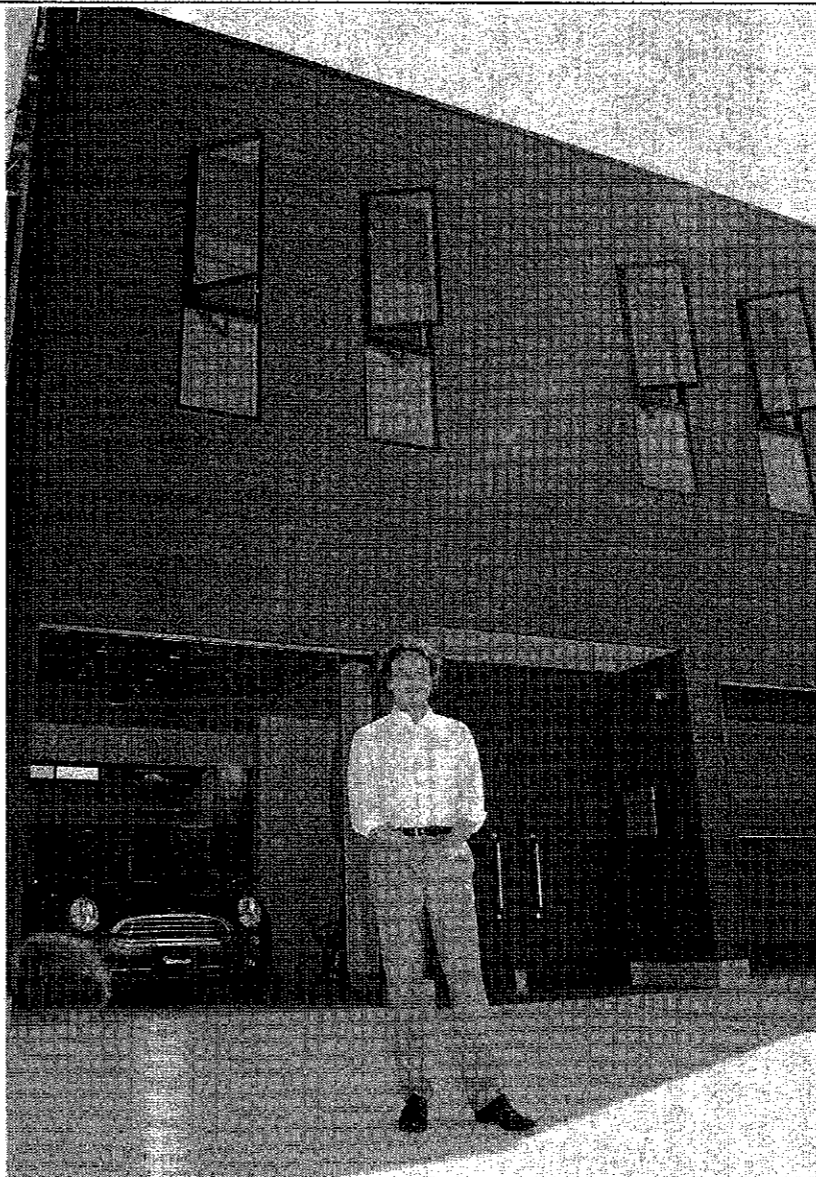


賃料は入居希望者の入札で

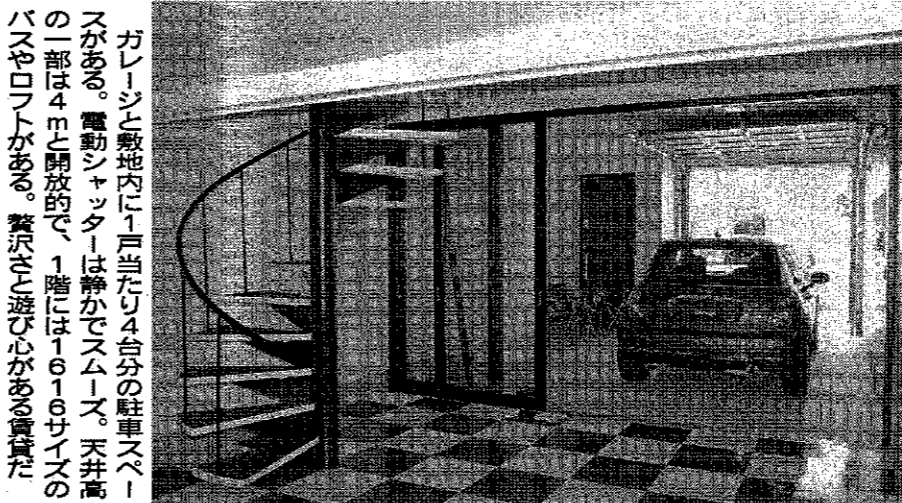
人生を楽しむ 遊び心に焦点

ランドトラスト 賃貸ガレージハウス

コンセプトは「人生を楽しむ」。ターゲットは「趣味に金を掛ける男性」。不動産賃貸などを手掛けるランドトラスト(千葉市、小守智社長)はこのほど、ガレージ付き賃貸住宅商品「プラスガレージ」(1棟2戸)を開発し、千葉市花見川区に完工させた。物件は、東関東自動車道千葉北インターから車で約3分の住宅地にある。最寄駅からバスで約20分と賃貸住宅に向かない立地だが、「商品のコンセプトとターゲットを明確に打ち出すことで、立地や利便性、築年数など、従来の評価条件を超えた賃貸住宅を実現させた」と小守社長。商品力と希少性から入居待ちになることを想定し、賃料の設定は入居希望者の入札で決めることにした。7月から同物件の専用サイトを開設し、既に問い合わせも複数寄せられ、「潜在ニーズはある」と小守社長。9月上旬には入居希望者向けの内覧会を開き、10月上旬に入札開始を予定している。最低入札賃料は8万6000円だ。(5面参照)



メインターゲットは50代男性。「時間を忘れて趣味に没頭できる空間がここにあり」と話す小守智ランドトラスト社長



ガレージと敷地内に1台当たり4台分の駐車スペースがある。電動シャッターは静かでスムーズ。天井高の一部は4mと開放的で、1階には1616サイズのバスやロフトがある。警戒と遊び心がある賃貸だ

賃貸・地域

遊休地活用策を提案

「入居者が賃料を決めることは、本来あるべき姿だと思う」。賃貸ガレージハウス商品を開発し、「プラスガレージ千葉北インター」を完工させたランドトラストの小守智社長は語る。賃貸経営の厳しさを背景に入居者に支持される商品開発が必要と考えた。商品が支持を得られれば、賃料決定を入札に委ねても適正な価格に落ち着き、リスクは高くないと判断した。(14面に関連記事)

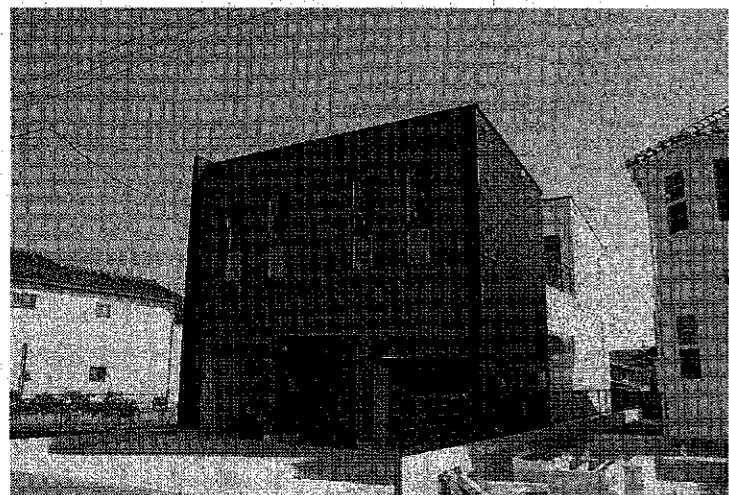
「プラスガレージ千葉北インター」は昨年末に着工され、7月15日に完工した。遊休地を保有するオーナーへの提案商品の初弾として、まず同社が高速道路のインターチェンジに近い立地の土地を探して購入、建築した(写真上)。「フェアな決め方でもあり(小守社長)からだ。最低入札賃料は8万6000円。利回りは10%以上(同)を見込んでいる。入札者の募集に当たっては、自動車やバイクの愛好家だけでなく、例えば、鉄道模型のコレクションの展示、ラジコン製作、読書家の書庫、カヌーや釣りなど、多様な趣味人による活用を、専用サイトなどを通じて示していく。今後、使用事例のバリエーションを増やし、提案の幅を広げたい考えもあるからだ。そのため、特定の趣味に特化した収納空間や専用棚などは敢えて設置せず、入居者が目的に合わせて使い方を工夫できるようにした(写真左下)。同右下は入居者を紹介し合う予定。小守社長は見込んでい

「両世帯の交流が生まれ、コミュニティの形成につながったら面白い」と小守社長は期待を寄せている。今後、施工法も集客のノウハウを蓄積し同商品のブランド化を構想。オーナーへの提案を強化する方針だ。

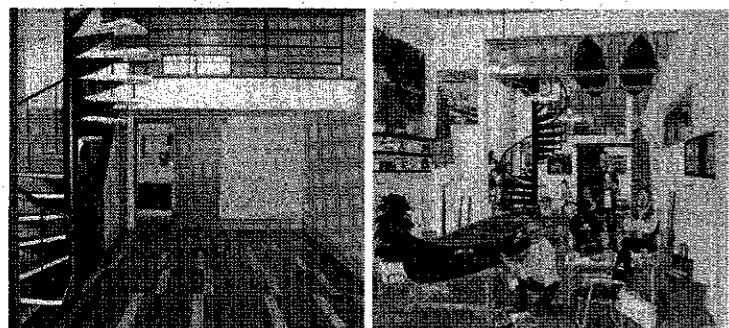
「二ツチだが、ニーズは確実にある。100人程の入居希望者をネットワークし、随時入居者を紹介できるようなれば、月1棟のペースで受注できる」と小守社長は見込んでい

ランドトラスト 賃貸ガレージハウス完工

賃料は住みたい価格で



生活感を取り除き 趣味人にアピール



「二ツチだが、ニーズは確実にある。100人程の入居希望者をネットワークし、随時入居者を紹介できるようなれば、月1棟のペースで受注できる」と小守社長は見込んでい