奥宮園

コンセプト賃貸を竣工

映画やゴルフ愛好家に訴求

奥宮園（千葉県柏市）奥山羊太社長（56）

不動産賃貸業を手がける奥宮園（千葉県柏市）は、千葉県柏市にコンセプト賃貸住宅「a＊（エースター）」を竣工。23日から入居を開始した。

「同じ間取りの住戸に住むことが、本当に入居者のニーズに合っているのだろうか」そこに疑問を抱いた奥宮園の奥山羊太社長が、コンセプトに重きを置いた賃貸物件を企画した。

同物件は、5戸それぞれに異なるコンセプトがあるのが特徴だ。例えば、大型スクリーンや防音機能付きのシアタールーム、ゴルフシミュレーター、カーリフト付きガレージなどを併設した住戸があり、入居者の趣味に応じた使い方ができる。

近くにフットサルコートがあるため騒音対策として、各居室に2重サッシを採用。リモートワークが可能なIT企業の経営者やその家族をメインターゲット層とする。

東武鉄道野田線豊四季駅から徒歩12分の所に立地し、家賃は共益費別で29万6000～35万4000円だ。各住戸の延べ床面積は101・64～118・74㎡。想定利回りは土地代を除き、7・4%。奥宮園が所有し、千葉県流山市を中心に仲介・管理業を手がける加藤屋商店（千葉県流山市）が管理を行う。

奥宮園は2020年11月に、a＊の近隣に賃貸物件「Gargantua（ガルガンチュア）」を竣工、満室にした経験がある。

「コンセプトが明確な分、物件に共感できる人に長く住んでもらいたい。インターネット検索から流入しやすいような広告展開も含めて、満室になるよう入居者募集に努める」（奥山社長）

▶大型スクリーンを設置した住戸もある

採用者に空き家無償提供

岡部　会社説明会への参加者3倍

岡部（富山市）岡部竜一社長（51）

土木工事や実需向け住宅の建築、遊具の制作など総合建築事業を行う岡部（富山市）は、IターンやUターンでの中途就職希望者を対象に、1月より、空き家をプレゼントする採用企画を開始した。

同社では2022年から独自の中途採用を行ってきた。

第1弾では用意された食材でコロッケともう一品を作る、第2弾では遊具を解体して再度組み立てるといった選考方式を実施した。

第3弾となる今回の企画名は「『モノづくり好きのあなたに、一緒にリノベーションする家をプレゼント』採用」。期間中に選考を通過した希望者に同社が本店を構える南砺市内の空き家をプレゼントする。

プレゼントの対象は、主に同市の空き家バンクに登録している物件だ。物件価格の上限は土地付きで300万円。それ以上の物件を希望する場合は、同社が300万円を上限に支援金という形で補助し、残りの金額は希望者の自己負担となる。空き家はそのままの状態では住むことができない可能性が高いため、同社が

雑記帳

賃貸住宅の入居者向けに共用部に漫画本コーナーを作るハイドコーポレーションでは、当初賃貸住宅で需要があると思っていなかったそうだ。きっかけは異業種交流会で賃貸管理会社から空室対策として依頼を受けたこと。ビジネスの意外なアイデアは業界外の人と触れ合うことにもあると実感した。（永井）

リブランが開発する楽器演奏可能なマンションには、4000人以上もの空室待ちの入居希望者がいる。空きが出たら、内見せずに申し込む人もいるという。現地を体感せずに入居できるものかと思ってしまうが、遮音性能や演奏可能な楽器、入居者のインタビューなど、充実した情報提供が判断を助けているようだ。（遠藤）

北海道に帰省した際、街並みを見たところクリニックや薬局が目立っていた。少子高齢化が進む地方で、土地活用のニーズが大きく変化している。ただ、高齢者が増えているからといって、子育て向けの施設が少ないとファミリーが住みにくい街になってしまう。不動産会社は行政や地元企業と連携した街づくりに関わることがさらに重要になっていくのではないか。（河内）

あるポータルサイト事業者に2024年の繁忙期を占ってもらった。賃貸仲介は人流が顕著に戻ってきたため、活況になると予測する。実需向けの住宅価格は高止まりの傾向にあるが、賃貸では2月から3月のタイミングで賃料を上げる動きも見られそうとのこと。結果がどうなるか、取材を進めたい。（高橋）

「魅力がたくさんあるのに使い切れていない」と、ある管理会社が北海道内の湯治で有名な温泉街の再生を買って出た。旅館も運営し、稼働率は好調だ。湧き出る温泉に付随し天然ガスが産出されることもわかり、大手ガスメーカーもその活用に乗り出す。地元の人々が発信に至らない魅力を磨き上げる外部の目の重要性を感じる。（齋藤）

▶木材

アールシーコア

ロ

住宅

（ベ

ール

谷区

生市

材の

を用

法の

竣工

02

耐火

たこ

可能

同

牛浜

在す

し、延

がリ

う。

貸住

する

営

職種

も応

同

分け

一

るモ

る人

空き

といい

とで

る人

二

き家