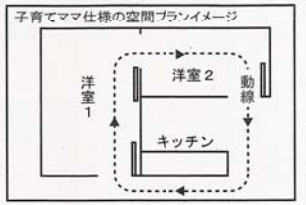
女性視点で間取り提案

独自の収納も

東京墨田区で36戸

サジェストがマンション

首都圏を中心に分譲マンション事業を展開するサジェスト（東京都渋谷区）が10月下旬、東京都墨田区で開発を進めている総戸数36戸のマンション「アルコード曳舟ココン」の販売を開始する。同物件は、同社が12年秋に発足した女性社員のプロジェクトチーム「niko+（ニコプラス）」（別掲）が提案した事業の第1弾。女性視点を基に、独自の収納を導入したほか、子育て世帯を想定した空間プランの提案などを行っている。



㊤子育て世帯向けの提案を盛り込んだモデルルーム
㊦サジェストの女性チームが提案した独自のクローゼット。写真の布団収納タイプを含め3種類から購入者が選べる

キッチンを中心に、2つの洋室の動線がつながる（左図）。ニコプラスが同物件のモデルルームで提案している間取りだ。子育て世帯を想定して企画した。2つの洋室のうち1つは主寝室、もう1つは赤ちゃんの部屋を想定している。キッチンと隣接する2つの部屋を壁ではなく引き戸で仕切ることで、子供の気配を感じながら料理ができるほか、睡眠の時間帯も手早くミルクが作れるよう動線に配慮したプランだ。

収納提案も特徴の1つだ。玄関脇などにはベビーカーや三輪車などを収納できる大型収納（ニコボックス）を設置。また、洋室には奥行き90㌢のクローゼットを導入した。クローゼットは、洋服を多く収納するタイプや布団を収納するタイプなど、用途に応じて収納棚の位置などを変えた3つのタイプから、購入者が選べる。そのほか、同物件は住空間を購入者の好みに応じてカスタマイズできるのもポイントだ。無償で内装のカラーや30万円分の付加設備を自由に選べる。また、大幅な間取り変更などについても、有償で対応する。

同物件は墨田区八広2丁目に立地。東武亀戸線小村井駅徒歩7分だ。地上6階建て。専有面積は65～83㎡。価格は65㎡で2900万円台から、81㎡で4000万円台からなどを予定する。

9月中旬から広告活動を開始して10月10日現在、資料請求は約150件。地元墨田区や近隣の江戸川区などに居住する30～40代のファミリー層が中心という。また、事前案内会参加者からは、設備仕様などが選べる仕組みや、収納の工夫が評価されているという。

月1定例会議で企画検討

女性社員チーム「niko+」

「niko+（ニコプラス）」は、サジェストのユニット本部に所属する女性社員5人で構成する。12年秋の発足以降、月1回の定例会議を実施。「無駄なく・使いやすく・美しく」をテーマに女性視点で、設備機器や生活しやすいレイアウトを検討している。

ニコプラスの活動の目的について、チームリーダーの國分美和子さんは、「住宅購入の意思決定は女性が大きな力をもつ。女性視点を盛り込むことでそこに訴える狙いはもちろんある。一方で、料理をする男性も増えている。家事のしやすさなどを追求することで、家族全体が幸せにする提案ができると考えている」と話す。

同チームの提案は今後も、ファミリー物件を中心に、盛り込まれていく見通しだ。

東京・世田谷で1棟リノベ30戸

住環境と割安感売りに

グローバルベイスが第3弾

マンション戸単位のリノベーション再販を主力に展開するグローバルベイス（東京都渋谷区）が、東京都世田谷区で1棟リノベーション事業の計画「グランドベイス世田谷ガーデン」を進めている。同社の1棟リノベ事業は藤沢、恵比寿に次ぐ3棟目。ファンドで運用されていた1992年築の賃貸マンションで、所有者が高値売却のため、今戸当にしていたものを同社が13年8月に取得した。現在、11月末の完成に向けて、リノベーション工事を進めているところ。12月から販売開始する予定だ。

同物件は、世田谷区上馬5丁目19の9に立地。東急世田谷線松陰神社前駅徒歩5分。良好な住環境を保つための高さ規制などがかかる第一種低層住居専用地域内。地上4階建てで、総戸数は30戸だ。

リノベーション工事ではエントランスに防犯カメラを設置するなどセキュリティを強化するほか、中庭や建物外周部分に従前からあった植栽について、一部を生かしつつ改修する。

専有部は住宅設備の入れ替えを行うほか、東京ガスのガス温水システム（TES）を採用。床暖房やミストサウナを導入する。同社によると、戸当たり数十万円の費用がかかる設備だが、「近隣の中古ではなく、新築と対抗するため

NZで戸建て販売

初の海外事業 2棟を供給

THEグローバル社

THEグローバル社（東京都新宿区）はこのほど、ニュージーランドのオークランドで戸建て住宅の販売を開始した。同社の海外事業は初めて。ニュージーランドは人口増加によるマーケット規模拡大が見込めるほか、外国法人でも不動産の所有権取得や開発、販売が可能で法規制などのカントリーリスクが少ないと判断したことから、試験的に事業を開始した。

同社は、12年5月に海外事業統括持株会社としてシンガポールに現地法人を設立し、アジア・オセアニア地区の事業進出の機会を模索。その後、同10月にニュージーランド法人を設立していた。

ニュージーランドでは2棟を販売予定。また、アジア・オセアニア地区の他のエリアでの事業も検討中という。

大阪市で賃料下落続く

大阪ビル協調べ 空室率は横ばい

オフィスビル

大阪ビルディング協会はこのほど、13年上半期（1～6月）における大阪市内のオフィスビル市場動向調査を行った。

それによると、全体の空室率は8・78%で、前回と同じ数値だった。規模別にみると、大型物件（延べ床面積1万㎡以上）は半年前の調査に比べ0・06㌽減の7・79%、中・小型物件（同1万㎡未満）は0・17㌽増の14・03%となった。

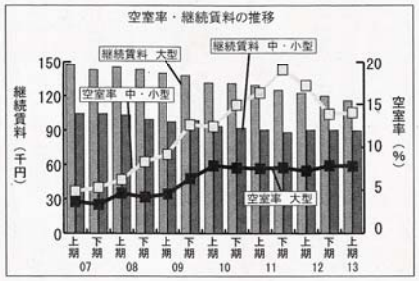
地区別でみると、大型物件は難波地区で6㌽改善した一方、新大阪地区では5㌽上昇した。中・小型物件では新大阪地区で5㌽改善、中之島西・阿波座地区で5㌽上昇。梅田東・南森町地区は1㌽改善したものの、35%超の高い空室率の状況が続いた。

また、継続賃料（3・3㎡当たり）は大型物件で1万1558円（前期比411円減）。ほぼ全地区で下落が続いた。特に、難波地区は2000円近くダウンした。一方、中・小型物件では8912円（同87円減）と下げ止まり感が出てきている。

テナントの動向は、増床・新規入居件数が減床・退去件数を上回り、差引き49件（前期15件）のプラス。増床が増加（43件↑52件）、退居件数が減少（99件↓93件）している。

今後6カ月間の見通しについて、大型物件の空室率は「上昇する」が減少して、「下降する」が増加するなど改善傾向だ。また、継続賃料は中・小型で「下降する」が減少、「変化なし」が増加するなど下げ止まり感が出てきている。

同協会は「JR大阪駅北側に『グランフロント大阪』が4月に開業した。今のところ、既存ビルの空室率などへの影響は出ていないが、その潜在能力からして今後、影響がでてくることは間違いない。競合する超大型・大型ビルにあっては切磋琢磨の経営が求められるだろう」と指摘している。



マンション・開発・経営

高年齢者雇用コンテストで最優秀賞

大和ライフネクスト

マンション管理会社の大和ライフネクスト（…）などが表彰。発コンテス同社が行っ…マンション…ャーとして…降も体力測…提供する制…同コンテ…年齢者が働…イデア普及…・障害・求…しているも…13年度の…験者などで…経て、最優…含め76件が…

独自オーダー家

規格化

大京グループでリフォーム・インテリア事業を行う大京エル・デザイン（東京都渋谷区）がオリジナルのオーダー家具「L's CUBE（エルズキ…

不動産業の倒産

13年上期は149件

東京商工リサーチ調べ

東京商工リサーチによると、13年度上半期（4～9月）の全国の企業倒産数は5505件で前年同期比9%減、負債総額は約1兆7990億円と同比0・52%減にとどまった。大型倒産が低水準だったことから、負債総額は年度上半期としては過去20年間で最少だった。

今年3月の中小企業金融円滑化法終了の影響が懸念されたが、政府の中小企業金融…