あった。ただ、不動産関係での出版が相次いでおり、マーケットが限られているために苦労して出版する意味があるのかという思いもあった。しかしよく調べてみると、出版の多くは大家

「大家さんの

私は人の書いてないことを書きたかったのである。

書く気になったはいいが、本の執筆はそんなに甘いものではなかった。私はそれまでにも本紙で毎週のようにコラムを書いてお

これまで問題はなかった。テーマさえ決まっていれば、校正も入れて1時間かからない時も多い。ところが、本の執筆は10万字書く必要があり、桁が違う。これだと毎日執筆しないとい

文、またライフワークでもある不動産実務検定講師もこなしながらの執筆であった。あまりの大変さに途中で書くのをぱったりと止めた。書けなくなったのである。

であった。出来上がってみると自分の分身のようであり、子どものようでもある。もう二度と書きたくないとまで思ったが、今は次にどんな本を書こうかと構想している。

5年で管理1万戸へ

エスフィット 介護や海外にも進出

「お部屋探しCAFEヘヤギメ！」のブランドで賃貸仲介店舗を展開するS-FIT（＝エスフィット、渋谷区、紫原友規社長）は、2014年6月期の連結売上高を、前期比33％増の約43億円とした。

一般向け、法人向けの仲介店舗あわせて3店舗増やし16店舗とし、今期も3店舗増を計画。5年以内に東京を中心に50店舗体制を目指す。紫原社長は「今後出店する駅は決まっているものの、駅前の一等地で1階にしか出店しないため、条件の合った物件に空室が出るのを待っている状態」と話す。

契約件数については、一般向けが前期比5％増、法人向けが同20％増の約1万4000件となった。全体の約半数が法人向けで、専門の教育を受けたスペシャリストを育成し、それぞれに違う顧客企業各社の規約に通じたスピード重視の対応を強みに「法人仲介日本一」を目指す。

5年以内に管理戸数を現在の約4000戸から1万戸、仲介と管理のPM部門の売上高100億円を達成する中期計画を明らかにした。

賃貸の空室を心配するオーナー向けに昨年5月に提供を始めた、賃貸併用住宅の賃貸住宅部分をデイサービスなどの介護施設とする「介護賃貸」は、ハウスメーカーなどから多くの引き合いを受け好調にスタート。高齢者の人口分布と今後の人口推移、周辺の介護施設などを組み込んだ独自のエリアマップと収支シミュレーションで商圏分析し、収支が合う場合は、介護賃貸部分を20年一括で借り上げるモデルを提案。初年度で約30棟と契約し、今年度は40棟、来年度は50棟の契約を目指す。

同社は「不動産と介護の垣根は低くなる。次の展開として、介護保険に頼らず、不動産業として収支がとれる介護ビジネスを行う」（紫原社長）として、デイサービス会社を設立した。新たなビジネスモデルを打ち立てたいとする。

海外への進出も図り、シンガポールと台湾に合弁会社を設立した。海外投資家に日本の不動産を仲介し、購入後は同社がサブリースする。各種手続きなどのサポートも行う。

売買仲介、介護、海外事業などの新規事業についても、5年以内に売上高100億円を目標とする。

自転車用ロッカーで価値向上

オールグリーン 低コストで小スペース活用

不動産売買仲介やコンサルティングなどを手がけるオールグリーン（東京都豊島区、新谷加生社長）は、スポーツ自転車用ロッカー「S…

携して、都内での展開を広げる。

車離れによる駐車場の空車率が高まる一方、スポーツ自転車の利用者が年々増加していることか

に収納するため、1台分の大きさは幅598㍉、奥行き1069㍉、高さ1880㍉。特許申請中の技術を多数活用し、出し入れを簡単にした。

ンで3000円。更新後のレンタル料金は半額となり、5年プランは中途解約ができない。希望者には販売も行う。

自身もスポーツ自転車の愛好家で、かつて盗難にあったこともあるという新谷社長は「スポーツ自転車は20万～30万円と高価なため、経験からもセキュリティの高い駐輪場ニーズは高いと事業化を考えていた。空室対策だけでなく、デッドスペースの活用やテナントの集客手段などとして提案したい」と話す。

同社が物件を管理受託する場合は無料で設置する。五輪開催などの影響で、スポーツ自転車の需要はさらに高まると見込み、普及促進を図る。

交流図るデザイナーズ賃貸

進和建設工業 ゲストルームでイベント開催

大阪府堺市を中心に建設や不動産コンサルタントを手がける進和建設工業（堺市、西田芳明社長）は、コミュニティスペースを設けたデザイナーズ賃貸「K's APARTMENT」を竣工し、入居を開始した。

オーナーからの希望に沿い、1階にイベントなどを開ける約74平方㍍のゲストルームを設置。入居者だけでなく、近隣住人も集まれる交流の場とする。

大阪市でリノベーションや店舗のデザインを手がける「9（ナイン）」とコラボレーション。窓の高さや照明の位置など細部にまでこだわったデザインとした。

住戸の間取りは約40平方㍍の1LDKから約55平方㍍の2LDKまで5タイプを用意。部屋のタイプによって床のタイル

ション」を追加した。

同商品は、初期費用30万円、月額1人2万円の低コストで管理業務を効率化するクラウドシステ

で、特別な使用法を覚える必要がない。住宅、テナントなど用途別や構造、契約形態など物件にあわせた細かな分類にも対

首都圏で空室率上昇

タス

び悪化に転じた。

賃料指数は、4000円～5000円クラスはリーマンショック前後の水準まで戻ってきた。5000円超クラスは、11年以降横ばい傾向で推移していたものの、改善の兆しが見えてきた。同社は、アベノミクス効果による好影響と分析している。

UFJ販売8年ぶり新規出店

池袋と日本橋で需要増獲得へ