

マンション・開発・経営

野村不 プラウドタワー立川が竣工

JR 駅直結の複合再開発

商・公機能も地元富裕層に人気



野村不動産が参画した東京都立川市のJR立川駅北口西地区の商・公・住一体の複合再開発事業がこのほど、「立川タクロス」の名称で竣工した。8月4日には立川駅西側新自由通路と新設の立川駅北改札口が開通され、地上3階部分で直結する公開のタクロス広場で「まちびらきフェスタ」も開催された。



④立川駅西側にそびえる「プラウドタワー立川」 ⑤⑥32階ルーフトップテラスから望む北側の景観 ⑦広場で行われた「まちびらきフェスタ」の一コマ



併設される。住宅は9階から32階まで、総戸数319戸(非分譲27戸含む)の「プラウドタワー立川」として2年前に分譲され、即日完売した。専有面積が55〜108㎡で、価格は524.8万〜1億6598万円(最多7300万円台)。平均坪単価は34.2万円だった。引き渡しは8月下旬。

だった。平均年齢は53歳で、平均年収は2300万円。職業は医師、弁護士、会社経営者、会社役員などで、現金買いが46%を占めた。販売面では「歩留まりが高く、競合もなかった」と振り返る。

同社では、こうした再開発型プロジェクトを強化しており、この2年半で6物件、2500戸を竣工・引き渡ししてきた。今後も重点事業として取り組み、現在、府中、武蔵小金井、浦和、新橋、飯田橋など首都圏38地区でプロジェクトを進行中という。

日本橋にカヌー 三井不動産 三井レジ

稲城市の戸建て自治会 災害時支援サイト導入

マンション向けインターネット接続サービスなどを展開するテンファイトワイブ(東京都中央区)が戸建て住宅団地の自治会活動のICT化支援活動に乗り出す。その第一弾として開発が進行中の大型分譲住宅地「プラウドシリーズ栗平」(東京都稲城市)の住民で構成する「上平尾ひなた自治会」で、施設予約機能や電子回覧板機能などを付加したマンション専用災害時支援サイト「ゆいばた」を導入し、運用を開始した。

「大宮」1 三菱地所 三菱地所 三菱地所

三井不動産 三井レジ

理想の新築マンションへ

「オーナーメイド」導入

小田急不動産は今秋発売する「リーファイアレジデンス」シリーズの新築マンションから、理想の住まいを実現するオプションシステム「リーファイア・オーナーメイド」を導入する。

「間取り」「カラー(床材、ドアなど)」「キッチン・洗面台の高さ」という無償セレクトに加え、契約時に付与するポイントを活用したポイントセレクトで「建築オプション(収納スペース増設、住宅設備グレードアップなど)」「家具・家電(ソファ、ダイニングセット、テレビなど)」を選択してもらうもの。

住友不動産はこのほど、川崎市中原区市ノ坪の超高層マンション「シティタワー武蔵小杉」の1階に、戸建てとマンションの丸ごとリフォームから部分リフォーム、更にインターネット商品もそろえた同社初のリフォーム総合展示場「武蔵小杉リフォームギャラリー」を開業した。JR横須賀線、東急東横線・目黒線武蔵小杉駅から徒歩5分の商業施設や超高層マンションが林立する。

ち並ぶ一角で 55㎡。 施設内は戸のリフォーム

中小ビル所有者の生きる道①

横須賀不動産鑑定事務所 代表取締役 林 達郎



2つ目は、店舗の賃貸借契約から運営委託契約への転換です。当社が銀座7丁目に保有する店舗ビルは、主としてBAR(バー)などの店舗と賃貸借契約を結んでいます。ただ、最近はその変化からか、お店の新たな出店数は少なく、廃業も見受けられます。当社の店舗ビルにも、その波が押し寄せています。そこで次のような考えが浮かびました。「現在、乱立するショッピングモールなどで

から「売り上げ歩合制」も取り入れ、当社もリスクを負う形で実質的に運営に参画する。運営委託契約を本年6月から銀座7丁目の横須賀第5ビル、バー「縁(えにし)」で実践し始めました。

一般的にバーの店子の場合、個人経営者が多く、人脈の乏しいことが弱点として挙げられますが、当社は創業50年。当社と長年にわたって付き合いのある方々が、「銀座のビルでお得意価格にてその日の労を癒やすことができる」。そんな社是を誇りとして、オーナー側と店子側が協力すれば、集客は可能ではないか。

また、運営に参画することで、オーナー側は店舗運営のノウハウを吸収し、他に空き店舗が生じた場合にはそのノウハウを活用し、新たな店舗を展開していければ、などの展望も抱いています。

井部周斗 不動産学部4年

賃貸契約から運営委託契約に 銀座のバーで協力実践



オーナーとして運営に参画した横須賀第5ビルのバー「縁」店内カウンターの様子

単に「協力し ましょう」という約束「だけ」では、かけ声 倒れとなる恐れがあること

に交えましょ もっとも、 単に「協力し ましょう」という約束「だけ」では、かけ声 倒れとなる恐れがあること

井部周斗 不動産学部4年

区分された駐車場

節税目的の不便設計改善

不動産の不思議

第146回

【学生の目】 住宅地の中に突然広がる青空駐車場があった。それなりに駐車しているから相應の需要があり、地域に貢献している。一方で、住宅地らしくない空間に違和感があった

区分された駐車場

節税目的の不便設計改善

不動産の不思議

不動産のふしぎ

業者のようだが、道路沿いの一角が 車1台分の奥行の駐車場、背後に 広がるメインの駐車場は、進入路だけ だけで道路を跨ぐ駐車場の。わざと、不便に設計している。

節税目的の不便設計改善

不動産の不思議

不動産のふしぎ

業者のようだが、道路沿いの一角が 車1台分の奥行の駐車場、背後に 広がるメインの駐車場は、進入路だけ だけで道路を跨ぐ駐車場の。わざと、不便に設計している。

節税目的の不便設計改善