

# 先端を読む

122

住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄の現場レポート



東京都三鷹市でもな  
く販売が始まるマンシ  
ン「クラッシィハウス三  
鷹(売り主・住友商事)」  
のモデルルームを見てき  
た。

このマンション、JR  
中央線の三鷹駅から徒歩  
11分。第一種低層住居専  
用地域に位置し、玉川上  
水緑道にも隣接する。住  
環境がよく、約74平方  
の3LDKが5800万  
円台からという予定価格  
も注目されて、集客は上  
々……。周囲の物件から  
したら少々ケムたい存在  
なのだが、総戸数33戸な  
のですべて終わるだろう

## 小ぶりでも工夫が満載

### 「クラッシィハウス三鷹」

と、まあそういう物件で  
ある。  
しかし、このマンシ  
ン、注目すべきは立地と  
価格だけではない。つく  
りにおいても工夫が多か  
その数は2カ所に2つづ  
つだ。

## 玄関横には鍵付き大型収納

つで計4個。これがあれ  
ば鉢植えを引っかけて  
り、ラティスなどを固定  
地下住戸は広いドライエ  
リアを持つ方式だ。ドラ  
イエリアの先にはタイル  
の壁があり、その上  
に隣地との境界に設置さ  
れるフェンスが、このフ  
ェンス、スチール製で高  
さ約2.4m。完全に  
目隠しする形状で、  
ドライエリアのプラ  
イバシーが保たれる  
ようになっている。  
そして、タイル張  
り、ラティスなどを固定  
した壁にはアンカーボ  
ルト(室内のエアコン設  
置場所)にあらかじめ設  
置されたものも2・5層  
もの広さがあつた。  
これは「自転車置き場  
という扱いであるため建  
物の容積には算入されな  
い。ちなみに、エントラ  
ンス近くには集合の自転  
車置き場が33台ある。  
これに加えて、各住戸の  
サイクルガレージに2台  
の自転車を取り入れ、自  
転車置き場の設置率は3  
0%となる。  
サイクルガレージは鍵  
の付いた収納ボックス  
の形で、高級自転車な  
り、高級自転車も安心し  
て収納することができる。  
広いが、あくまでも自転  
車置き場なので、自転車  
以外は収められないこと  
になっている……。この  
方式、どんな場所でも認  
められるものではない  
が、おもしろい工夫と評  
価した。

そのほか、システムキ  
ッチンでは、調味料用の  
小さな引き出し「スパイ  
スラック」にもブルモーシ  
ョン機構をつけ、ソフト  
に閉まるようになってい  
る。各住戸はワイドスペ  
アで、明るい室内を実現  
する。新しい工夫、細部の工夫  
が多く、価格にひかれて  
見学に来た購入者を引き  
とめる力を持ったマンシ  
ョンに仕上げられている  
のである。

住宅の中央部分に大黒  
柱(構造体)の役割を持  
つ階段と、将来のメンテ  
ナンスに備えて配管設備  
を集約したコアを設け、  
耐震性とともに空間の使  
い方の自由度を高めた。  
コアの周囲は柱や壁のな  
い高さ2・6mの天井高  
を持った空間で、間取り  
を自由に設定・変更でき  
る。ガス発電給湯暖房シ  
ステム「エコウィル」も  
標準採用した。

販売価格は坪51万円台  
から。先着30人にエコウ  
ィルを家庭用燃料電池  
標準採用した。

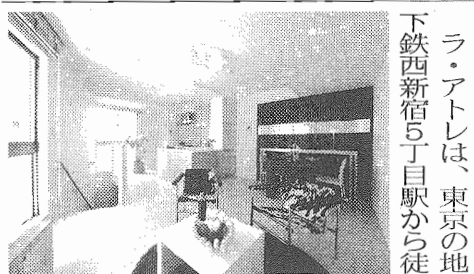
# UBI パチンコホールを証券化

## 不特法で他社にコンサルも シリーズ化

企業・不動産再生支援のUBI(東京都中央区、竹内泰光社長)は、不動  
産特定共同事業法を使ってパチンコホールを証券化する「UBI不動産投資  
ファンド」をシリーズ化する。総額約1100万円のトライアル商品を1口  
100万円で10口完売し、需要にメドをつけた。パチンコホール企業は利益  
を上げているにもかかわらず銀行融資が受けられないケースが多く、オフバ  
ランスによる資金ニーズは潜在的に強いという。年内に約8000万円規模  
の2号商品を発売して事業を本格化し、投資家ニーズとともにホール企業の  
資金調達や事業再生ニーズにも応える。

## ホール企業の資金調達支援

試験的に発売した1号  
商品の投資先は同社が約  
1000万円で取得した  
大分県の店舗。年間賃料  
収入は約100万円。同  
社が9%を劣後出資し、  
残り91%の優先出資者  
は賃料収入の中から年間  
7%の配当(毎月分配型)  
を予定する。  
ファンドの期間は5年  
で、中途解約の場合は直  
近評価額に対する出資割  
り1口当たり出資額を引き  
上げるほか、優先部分に  
ついてはリスク・リター  
ンに異なるトランシェを  
設けて多様な投資家ニ  
ーズを取り込むことも検  
討する。1号商品の投資家  
からは「株式に近いリ  
ターンと違って、不動産へ  
の現物投資に近いリアル  
さが魅力」といった声か  
ら、ホールによる資金調  
達を提案。ホ  
ール企業は銀行借入れ  
より高い配当利回りを支  
払う必要があるものの、  
元本返済の必要がなくな  
る分だけ財務が安定する  
メリットがある。  
営業者にとっては、こ  
うしたホールを割安に取  
得できるのがメリット。  
すでに「上場会社を含む  
多くの投資家が証券化に  
強い関心を示している」  
(瀧本憲治副社長)とい  
う。



## 西新宿でコンパクト ラ・アトレが1年ぶり新築

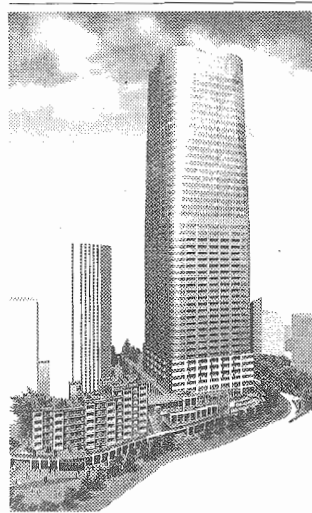
ラ・アトレは、東京の地  
下鉄西新宿5丁目駅から徒歩  
約9分に建設中の新築分譲  
マンション「ラ・アトレ西  
新宿(総戸数22戸)」第1  
期分6戸の販売を始めた。  
専有面積36.55平方  
メートルのDINKSやシン  
グル女性室内は好みの  
ライフスタイルに向けた  
コンパクトマンション  
が送られるようにシンプ  
ル。ホワイトの外壁を基  
調にガラスと曲線でコ  
ントラストを付けた都  
市型の外観が特徴。ホ  
ールによる資金調達を  
提案。ホ  
ール企業は銀行借入れ  
より高い配当利回りを支  
払う必要があるものの、  
元本返済の必要がなくな  
る分だけ財務が安定する  
メリットがある。  
営業者にとっては、こ  
うしたホールを割安に取  
得できるのがメリット。  
すでに「上場会社を含む  
多くの投資家が証券化に  
強い関心を示している」  
(瀧本憲治副社長)とい  
う。

## 割安感で広域集客狙う

00平方メートルを建設する。  
完成は12年6月の予定。  
年間3万キロワットの能力を持つ  
太陽光発電装置を設置  
する。前期未で13%だ  
つた自己資本比率が18%程  
度まで向上すること  
で、デット調達の柔軟性も高  
まる。事業パートナ  
ーでもある清水建設  
や竹中工務店など  
ゼネコンや設備会社  
などが見ている。

## 森ビル 虎ノ門・六本木再開発を起工 40%省エネの複合ビル

森ビルが参加組合員と  
して事業推進する虎ノ門  
・六本木地区第一種市街  
地再開発事業(東京都港  
区)が7日に起工した。  
完成予想。47階建てのオ  
フィスと住宅の複合棟  
と、6階建て住宅棟の2  
棟合計で延べ約14万37  
00平方メートルを建設する。  
完成は12年6月の予定。  
年間3万キロワットの能力を持つ  
太陽光発電装置を設置  
する。前期未で13%だ  
つた自己資本比率が18%程  
度まで向上すること  
で、デット調達の柔軟性も高  
まる。事業パートナ  
ーでもある清水建設  
や竹中工務店など  
ゼネコンや設備会社  
などが見ている。



位置し、周辺で進む2つ  
の再開発の先導役を担う  
プロジェクト。複合棟の  
27階以上に設けるオフィ  
スの基準階面積は200  
0平方メートル、一部にベン  
チャー企業などの需要に  
応える小規模オフィスも  
設ける。住宅は合計約2  
80戸の都心型を供給。  
80戸の都心型を供給。  
先行き4階のバルコニー  
を計画し、1ルームから  
5LDKまで多彩なプラ  
ンを用意する。分譲か賃  
貸かは未定。  
起工後のパーティー  
では再開発組合の浜田尚  
子理事長が「着工までに  
気込みを示した。」