

沖縄

外国人専用の賃貸物件を一般賃貸に変えて苦戦

今回は、沖縄県内にある「米軍人・軍属」を対象とした民間投資物件、通称「外人住宅」についてレポートします。沖縄本島中南部の基地周辺でよく見かけられる外人住宅は、1950年頃から建設が始まり、72年の沖縄返還後あたりからは民間にも貸し出されるようになった沖縄では結構ポピュラーな賃貸物件です。政府から支給される高額の家賃補助があることから投資物件として再注目されて、外国人専用のマンションや戸建て物件が競うように建設されました。特に北谷町・読谷村・恩納村などの海により近い地域は、入居者からの人気も高く、高



▲宮城裕さんと一緒に関西の大家さん達と外人住宅市場を勉強しながら回った時の様子

級士官クラスを対象とした物件が立ち並び独特の街並みを作り出しています。

しかし、近年の米兵の素行の問題や、海兵隊などの駐留軍の意向として、下士官以下のクラスは基地内の高層住宅にできるだけ居住させる方向に動いているため、基地の外にある供給過剰な地域では、米軍人向けに貸していたものを、日本人に对象を変えて賃貸する動きがあります。ただ当然ながら相場的に同等の家賃は取れません。新たな可能性の模索はオーナーさんにとて急務ですね。

レポーター

下地 潤栄オーナー
(沖縄県那覇市・46歳)



新潟

中古ビルを住居にリノベーションして再生

新潟県No.1の不動産会社リビングギャラリーが、古町地区の中古商業ビルを一新し、マンションに改修する「コンバージョン事業」に力をいれています。他県の人に新潟の繁華街と問えば、「古町」というイメージを抱く人は多いです。しかし、今日では昔の面影が薄れ、寂しさを感じるくらいに、空室の多いビルが目立つてきています。同社は、交通の便の良さなどから居住ニーズは高いとみて、商業ビルを住宅用に変更すること

レポーター

石塚 耕章オーナー
(新潟県新潟市・51歳)



広島

地方にも押し寄せるプチバブルの波

最近保有物件を1件売却しました。売り物件として所有物件を収益物件サイトに広告を載せてみました。価格もサイトで調べてみるとRCは広島、岡山でも下は6%から上は8%と思ったよりも低い利回りで、もちろん価格は結構良い値がついておりました。関係者にヒアリングをしてみるとやはりRC物件の流通量が非常に少なく出物があるとかなり高値でも成約しているとのことでした。アップしてみると買い手も地元が中心ではありますが、サイトを通じて全国から続々問い合わせがあり、問い合わせ約20件、サイト以外からの反響も

多數ありました。サラリーマン大家さんがダンツに多く中でも、早期リタイアを狙って比較的大きなRC物件を求める方が多かったように思います。いろいろな悩みや不安を抱えながら不動産投資に打って出る皆さんの勇気、覚悟には感心しました。約11年前私もこの物件が比較的大きいものを買ったスタートでしたがこんなに勉強、覚悟があつただろうか?当時は収益物件を買うこと自体がまだ下げ止まらない不動産価格もあって白眼視されているような状況でした。そんな時代も変われば変わるものですね。収益物件を求める動きはまだまだ強くなりそうですが、いつか来た道にならないようしっかりと注視していきます。

レポーター

豊田 裕之オーナー
(広島県福山市・48歳)

とで、街中に住みたい人のニーズを掘り起こしています。商業ビルを住宅用に変更するには、建物の用途変更の手続きを伴いますが、コンバージョンは建物を解体せず基本構造を生かすために、新築より工期が短く、費用を抑えられます。老朽化で空室に苦慮している商業ビルを買い、住居にコンバージョンし成功を得ているのです。現在も、20、30代のビジネスマンに好評で満室が続いています。2棟目の物件は、築30年近く経過の10階建てビルを、1LDKの間取りに変え、テーブルや照明、シューズBOXなどをスウェーデンの家具大手イケアの商品で統一。既存の建物を生かし良質な住宅を提供することにより、潜在ニーズを掘り起し、同じ価値観を有する人たちを集めるという手法は、成功を付加している理由もあります。