

が、「箱崎地区に新築された1LDKタイプのアパートにも、しっかり人は入っている」（阿部社長）と意外に市場に衰えは見られていない。ただ、1LDKの広さとなると、学生のニーズは低い。「社会人などの単身者が、箱崎を選んで住んでいるようだ」と入居者層のシフトが進んでいる。また、「市内全域を見渡しても、入居率は徐々に回復しているように感じる」と阿部社長は実感語る。

一方で、間取りが広くないと工費も上がり、比較的広い用地も必要となるが、家賃は下げ止まりの状態。賃貸アパートの利回りは8%前後が平均的だが「コストは上がり、家賃は下がっているので利回りが8%に届くような立地がなかなか見つからない」ことを悩みの種に挙げる阿部社長。利便性の基準ともいえる「駅から徒歩10分」の圏内

では条件に合う立地が少なく、「徒歩15分圏内にエリアを広げて用地を探している」と現状を話す。

だが、福岡の賃貸住宅市場の展望について、阿部社長は「箱崎もまだまだ元気だし、九大移転先の周船寺地区も賃貸のニーズは旺盛。人口も増えているので、やはりポ

「空間」生かしたロフトと収納で人気

2LDKの供給開始 三和エステート

デザインナイズ賃貸アパートの供給企業として、地場で堅調に実績を積み上げてきた三和エステート(株)(福岡市博多区博多駅南、石井和俊社長)。住居空間を「立体的」に捉えた設計で独自の魅力と人気を確立している。

テナシヤルは高い」と見ると。特に、前述したように住宅の質の面では「日本一」ともいえる水準なので、「後は、審査基準が厳格化の傾向にあるアパートローンなどが懸念要素。新政権から、不動産需要を喚起するような政策が生まれることを期待したい」と語った。

同社が供給する賃貸アパートは「コンフォートベネフィス」シリーズ。中でも昨年は、独自開発した設計による新プラン「ジオ」の展開に力を注いできた。入居者アンケートを元に「収納」に重点を置いて開発した同シリーズでは、全室にロフトと床下クロークを設置している点特徴で、非常に広い「空間」を入居者に実感させているという。リリース後は女性層の入居者などを中心に順調に支持され、現在の主力商品となっている。

そして、今年からはこのジオを発展的に設計した新商品「デュオ」の供給を開始した。同社投資型アパート初の2LDKで、夫婦やルー



▲三和エステートが供給するアパートのプランのひとつ「Z10(ジオ)」。ロフトと床下収納が特徴で、「空間」を有効活用する設計

が「他社と同じものを作るのでは駄目」という考えが同社のアパート設計の根底にはある。その上で、転居などの際に必ず生まれる「空室」の期間が極力少なくなる「稼働率」に重きを置く。投資

アパート経営を“生きがい”に

また、昨年12月から自社が目指す指針を「不動産育成事業」に定め、心構えを新たにしている。同社。「育成」という言葉を用いたのは「家主と共に不動産を育てていく業態が、当社が目指すべき道と考えたから」と木村部長は理由を語る。

きっかけは、同営業部門の現場から、「アパート経営を始めてから家族でよく会話するようになった」という傾向の報告が上がってきたこと。「正直、我々としてもそういう効果があるとは考えておらず、『まさか』と思ったが、調べて

用の業者では数少ない管理・仲介営業までこなす企業とあり、「入居者や家主に対する細かいフォローが可能(同)というワンストップな業態も、高い稼働率の維持に貢献しているという。

みると複数物件、同様の声が寄せられた」と確かな傾向が見られたという。投資用不動産を供給する企業は、同社を含めいずれも「入居率」や「利回り」といった資産運用の効率面を最大のセールスポイントとしてきた。だが、アパートの掃除や住民との交流を通じ、「アパート経営が、生きがい

注目集まる九大新キャンパス周辺

市 千早駅前再開発地区の賃貸好調

福岡市内のエリア別の賃貸市況を見ていくと、郊外では需要が旺盛な地域もある。着目するエリアとして

い”となっていることも多いようだ」と木村部長は説明する。「当社も資産運用」という考えから一歩進み、家主と共に不動産を“育てる”意識を持つ必要があると考えた」ことが、今回の方針決定につながった。

これまでは、資産運用の一手段であることから、物件を取得した後は同社に運用を任せきり、という家主も少なくなかった。だが、「これからは全ての家主と共に、アパート運営の方法や将来について積極的に考えていってもらうつもり」(木村部長)と家主と二人三脚で歩む企業を目指す構えだ。

もつとも多くの声が挙がったのが「西」、九大の伊都キャンパス移転に伴う学生の賃貸需要だ。周船寺、前原、姪浜あた

りまでが対象のエリアといえ、「家賃さえ学生のニーズに見合っていれば、建てた順から埋まっていく」という(業界関係者)という景気のいい話が聞こえてくるほど。当然、開発用地の取得争いも水面下では激しさを増している。特に、家賃を学生向けに抑えやすい木造賃貸の供給企業にとっては今後の主戦場となる可能性も秘めている。

一方、東エリアに目を向けると、学生が減る側である箱崎周辺も愛和地所の阿部社長が言及するように「意外と需要は衰えていない」。都心部に近い立地であることが、今日になって奏功し始めているようだ。また、東の再開発地区である千早駅前も、静かに注目を集めているという。

千早駅前も、05年頃から分譲マンションの供給ラッシュが続き、住居の供給過剰が懸念されて

いた地区であり、実際にこの3年ほどは開発の動きが鈍化していた。だが、そのラッシュ期に建設された賃貸物件は「意外と高い入居率を示しているよう」(地場不動産関係者)。もともと、市内の副都心として交通の要所を目指してきた同エリア。市内唯一のJR・西鉄の複合駅である千早駅に、最寄り駅を移す流れも強い。駅前の利用が活発なエリアは、当然、住

のニーズが生まれている。また他方では、供給過多が現在も著しい都心部のエリアも、地価が下がりに「用地が取得しやすい環境」になったことは無視できない。前述したように、投資家の視点では初期投資が抑えられる優位があり、物件に「オンリーワン」の魅力さえ備わっていれば、「天神・博多に進出するチャンス」と捉えることもでき

る。