大阪市認定の防災力強化マンションが竣工

生和コーポレーション　賃貸住宅として制度開始以来初の認定

高耐震・高耐火性や食料備蓄庫が高い評価受ける

2月末に完成 1カ月経ず満室

生和コーポレーション（大阪府東大阪市）は、大阪市が実施している「大阪市防災力強力マンション認定制度」にもとづく防災力強化マンションを今年2月、大阪市内に建築した。3月14日付で認定され、15日には認定プレートの授与式が行われた。賃貸マンションの認定は、同制度の制定以来初となる。

物件は大阪市福島区海老江に建築された「海老江サンライズ」。最寄りの阪神本線「淀川」駅から徒歩4分という好立地にあり、鉄筋コンクリート造・地上7階建て・総戸数49戸の物件だ。2月末に竣工、1カ月で満室になった。

災害発生時も3日間生活維持

▲駐車場のマンホールをトイレに転用

▶数分で完了する

物件は染め物工場があった場所に建築された。オーナーの事業転換として賃貸住宅建築の企画が始まったという。計画が進むにつれ、災害に対する対応力が懸案になり、同認定制度の対象となるよう仕様が変更された。

同制度は建物の耐震性や耐火性、防災計画の作成などを備えたマンションを大阪市が認定するもの。災害に強い集合住宅の普及を促すため、全国に先駆けて2009年に制定された。

一定の耐震、耐火性を備える「建物の安全性」。エレベータの閉じ込め防止機能など「建物内部の安全性」、避難経路の確保など「避難時の安全性」、「災害後3日分の生活維持が可能な備え」の4点の基準を満たし、災害発生時の行動マニュアルの作成と入居者への周知が必要となる。マニュアルは災害発生時の避難場所の明記やライフライン復旧までの動き方、地域への貢献など細かく設定されている。

同物件でも、全戸に家具転倒防止用の固定器具を完備。敷地内のベンチはシート部を外すと、かまどとして煮炊きができる。また、駐車場に付置されたマンホールは、緊急時にトイレとして使用できるようになる。物件には常時、3日分の食糧が備蓄されているという。もともと同社の物件では耐震性などの基準をクリアしていたため、コストアップは追加した設備分のみだった。

◀敷地内のベンチ

◀シートを外せばかまどになる

折しも、15日の認定式を前に東日本を地震が襲った。やはり、防災力に力を入れたことに間違いはなかったと、オーナーをはじめ関係者の誰もが思ったという。

「東日本大震災発生と竣工の時期が重なり、注目を集めました。集合住宅建設での防災意識は高まっています」（同社・担当者）

同社では、同様の設備を持った防災力強化マンションを積極的に提案していくという。

リブセンス　重複情報削除機能リリース

ポータルサイト「DOOR賃貸」

賃貸住宅の物件検索サイト『DOOR賃貸』を運営しているリブセンス（東京都渋谷区）。同社は、2月末に新たな機能をリリースした。

新機能は、重複物件を集約したこと。物件ごとに表示をし、取り扱っている不動産会社を下部分に表示している。物件を扱っている不動産会社が全社表記される。2社限定で優先的に問い合わせしやすい仕組みになっている。問い合わせボタンをクリックすると問い合わせ先としてすでに記載されているのだ。

ユーザーは、表記されている不動産会社以外にも選択することは、可能だ。

さらに、建物ごとの検索をすることもできる。同じ建物内で他の部屋が空いているかなどを探すことができるのだ。

エンドユーザーの使い勝手の良さを追求していくときに重複物件の課題は大きかった。今回課題を解決した運びとなった。

『DOOR賃貸』は、昨年から開始した新規の賃貸サイト。成果報酬型の料金体系やお祝い金贈呈サービスなど新たな取り組みが注目を集めている。

セル企画　レンタル収納経営コンサル開始

利回り72%実績のノウハウ提供

セル企画コンサルタント（広島県広島市）竹末治生社長

賃貸経営コンサルタントの竹末治生氏が率いるセル企画コンサルタント（広島県広島市）。同社は今年から東京都千代田区に東京支店を開設。関東の投資家・物件オーナー向けにレンタル収納ビジネスのコンサルティング業務を開始した。

「広島で培ったレンタル収納ビジネスのノウハウを提供します。広島と関東では市場規模は10倍以上。開拓の余地はあります」と語るのは竹末社長。

竹末氏は大手ハウスメーカーで、賃貸住宅の提案営業を経験後、独立し賃貸経営のコンサルティングを行うセル企画を設立。運営の傍ら、自身もアパート経営を行うと同時にレンタル収納スペース経営にも進出。5年がかりでビジネスモデルを確立。広島市内で複数の収納スペースを運営し、満室を続けている。このたびの東京進出で、関東のオーナーにノウハウを提供する。

「入れ替えのたびに原状回復が必要な賃貸住宅経営に比べて、レンタルスペースは初期費用は少なく修繕なしで運営ができる。利回り72%の実績を残したものもあります」（竹末社長）

3月7日と8日に行われたセミナーは用意した20席が満席になった。今後は、レンタル収納ビジネスのノウハウを指導するマスター講座を行っていく。マスター講座は10名限定で、2日間を通して行われる。セミナーに加えて、メールや電話での相談（1カ月限定）や、運営や管理で使える各種種類のテンプレート提供、集客用のチラシのテンプレートなどが特典として提供される。

受講料は12万6000円の予定。同社ホームページから申し込みができる。

また、セミナーとは別に限定3名までの個別コンサルティング会員制度も開始。月1回のミーティングを始め、電話・電子メールなどで相談が可能になる。また、竹末氏による物件の現地視察、アドバイスが行われるなどレンタルビジネスが軌道に乗るまでしっかりとサポートする（6カ月間）。参加費は50万2500円だ。

ジョイント・プロパティ

管理物件の住宅設備機器の延長保証開始

ジョイント・プロパティ（東京都新宿区）伊香賀俊也社長

賃貸管理会社のジョイント・プロパティ（東京都新宿区）が賃貸住宅設備の延長保証サービス「COCOLOHAS＋Long（ココロハスプラスロング）」の提供を開始した。賃貸オーナー向けに普及が期待される。

同商品は、キッチンや給湯器など住宅設備機器に故障や不具合が発生した時に、無料で出張修理・部品交換が受けられるサービス。住宅の設備保証や修理受付で多数の実績がある日本リビング保証（東京都渋谷区）と共同で作成したオリジナル商品だ。

対象となる住宅設備の種類のうち、国内全メーカーの商品に対応しているのが特徴だ。また、1年間の保証で、1戸当たり月々1625円（築5年の物件の場合）という安さも魅力だ。

「対象となる機器を絞り込むなどして保証料を下げました」（同社担当者）。

新築物件以外でも加入できる商品としては、安価な価格設定だという。また、故障発生時には24時間の緊急対応も付帯している。設備に対する総合的な備えとして活用できる。

主な対象機器
○キッチン※1
○ユニットバス※2
○コンロ（ガス・IH）
○給湯器（ガス・電気）
○エアコン
○温水洗浄トイレ
○換気扇・24時間換気システム
○テレビドアホン
※1システムキッチンに含むビルトイン機器
※2システムバスに含むビルトイン機器

管理サービス拡充

同社では、設備の延長保証の他にもペット向けのリフォームに対応した「ココロハス＋12（プラスワンニャン）」や、バリアフリー住宅へのリフォームなどをする「ココロハス＋Care（プラスケア）」を展開している。付加価値を付けた賃貸管理の提案で、管理戸数を伸ばしていく考えだという。

同社では、入居者向けに風水診断キャンペーンを行うなど多様な取り組みが話題を呼んでいる。

対象事例集
キッチン
IHクッキングヒーターのパネル不具合。
ガスコンロセンサーの不具合。

ユニットバス
換気扇が動かない。
浴室乾燥機のモーターの故障。
浴室リモコンの電源が入らない。

洗面化粧台
シャワーホースの亀裂。
曇り止めが作動しない。
水洗のハンドル内部部品の損傷。

温水洗浄トイレ
ボタンを押しても水が出ない。
漏水および動作作動ボタンの不良。
センサーが作動しない。

給湯器
着火点が点滅し、温水が出ない。
自動お湯張り、追いだきができなくなった。