週刊 全国賃貸住宅新聞

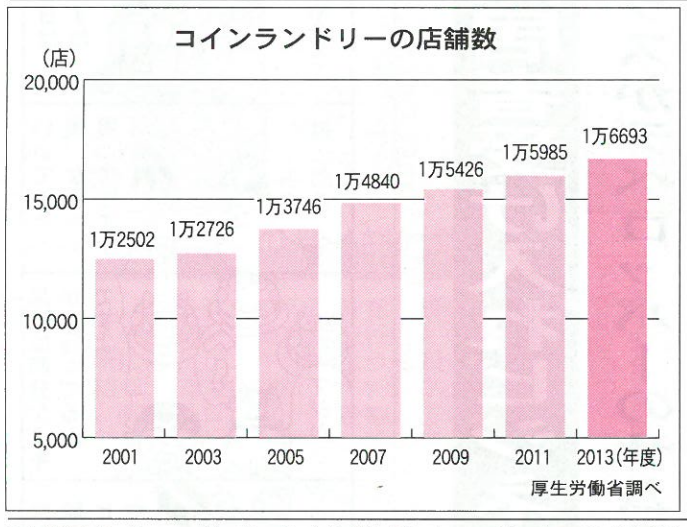
2017年 1／23・30 No. 1257
毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 亀岡大郎取材班グループ
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島2-3-18
中之島フェスティバルタワー16F
TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

コインランドリー投資が活況

不動産価格高騰で家主が熱視線

かつて土地活用の手段のひとつだったコインランドリーが新たな投資先として注目されている。不動産価格が高騰し、高い利回りが見込めなくなっているからだ。開業資金が2000万円程度で運営に手間がかからない点が支持されている。

▶マンマチャオの開業セミナー



全国でコインランドリー店が増え続けている。厚生労働省の調べでは、2013年度における全国のコインランドリー数は1万6693店で、03年の1万2726店から約4000店増加した。昨年11月にはコインランドリーのフランチャイズ事業を展開するWASHハウス（宮崎市）が東証マザーズに上場するなど、市場の成長性がうかがえる。同社の店舗数は14年12月の182店舗が、16年10月時点で354店舗と2年弱で倍近くになった。

直営とFCを含め298店舗のコインランドリーを全国展開しているマンマチャオ（神奈川県横浜市）も、出店が加速している。16年は月15店のペースで新規出店した。問い合わせは月に500件ほどで、15年に比べると倍増した。

マンマチャオの三原淳社長は「これまで当社の開業セミナーに参加するのは、中小企業の経営者が多かった。最近では家主が約半数を占めるようになった」という。1月17日に東京で開催したセミナーには90人が来場し、16人が加盟の仮申し込みをした。

また、コインランドリーに設置する業務用洗濯機の販売会社によると、発注が増え、生産が追い付いていない製品もあるという。昨夏以降、発注から納品まで半年以上かかる機種もあるほどだ。

家主がコインランドリー事業を始める背景には、不動産価格の高騰が関係している。十分な利回りを見込める価格で購入できる収益物件が不足しているため、新たな投資先として関心が高まっているようだ。不動産の購入に比べて、初期投資額が安い点も魅力のひとつだ。店舗面積が30㎡で10台の洗濯・乾燥機を設置した場合、1500万～2000万円程の額になるという。

家庭の洗濯機保有率が9割を超えているにもかかわらず、コインランドリーの需要も増えているからだ。

◀コインランドリーの店舗

家主は所有する不動産の空きスペースを活用するのではなく、集客が見込める立地の物件を借りて出店するケースが多い。3年前からコインランドリーのFC経営をしている比留川豪オーナー（神奈川県藤沢市）は、賃貸物件を借りて出店した。開業のきっかけは、入居者の声だ。「コインランドリーが近くにないか」という一言に潜在的なニーズを感じたという。2年前からコインランドリー事業を行う久留浩一郎オーナー（大分市）は、九州に6店舗を経営している。利回りが最も高い店舗で25%を維持している。

老後の生活資金に不安を抱き、投資意欲が高まるなか、コインランドリーに関心を寄せる投資家が増える。

外国人就労者向け教育プログラム策定

国交省 受け入れる建設会社を募集

国土交通省は2016年度の補正予算事業として、3月末までに、建設会社が受け入れる外国人就労者を対象とした教育・訓練プログラムを策定する。

外国人就労者が増加しているため、受け入れ企業が適正な教育・訓練を実施できる体制を構築する目的だ。

プログラムを策定する一環で、国交省が提示する基本方針をもとに、外国人建設就労者への教育・訓練を行う企業を募集している。訓練内容の分析や、想定される問題点と対応策について調査を行うためだ。『外国人建設就労者受け入れ事業に係る人材育成事業』と称し、2月6日まで募集を受け付ける。同事業に採択された企業に対し、月1回の実施状況の確認や、現地訪問による有識者の助言を行っていく。企業には必要な経費に対し、1社あたり上限200万円が支援される。事業の対象期間は3月15日まで。

賃貸業界では大東建託（東京都港区）やレオパレス21（東京都中野区）が外国人就労者を受け入れて育成している。国交省の教育・訓練プログラムが策定されることで、中小規模の建設会社でも受け入れやすくなっていく。

三田証券 不動産特定共同事業を拡大

年間の運用資産20億円を目指す

三田証券（東京都中央区）が複数の投資家から出資金を調達し実物不動産に投資を行う不動産特定共同事業を拡大する。年間で運用資産20億円の取得を目指していることが19日、分かった。

同社は2014年11月に不動産特定共同法（以下、不特法）の第1・2号事業認定を取得し、これまで2件の不動産特定共同商品を販売してきた。同社不動産本部は「3月までに3件目の商品を提供したい」と話していた。

昨年12月には不特法第3・4号の事業許可を証券会社として初めて取得し、空き家や老朽化した物件の再生など投資対象を広げた。不特法第3・4号事業では、新設した特別目的会社が物件を取得し、登記名義人になるため、金融機関からの融資を受けることが可能になり、レバレッジ効果が期待できる。また倒産隔離を図ることができる。

同社は数千万円で不動産投資をしたい既存顧客に対し、提案できる商品を拡充しようと、同事業に参入した。不動産価格の高騰を背景に、投資効率を上げるためには既存の収益物件ではなく、空き家や老朽化物件の再生を不動産特定共同事業の投資対象にする狙いだ。

交歓会で空き家問題に言及

（公社）全宅連

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（東京都千代田区、以下、全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（同）は16日、ホテルニューオータニ（同）で新年賀詞交歓会を開催した。全国から会員ら460名が参加した。

現在も審議されている民法改正案が注目される中、全宅連の伊藤博会長は冒頭の挨拶で「全宅連は創立50周年、全宅保証は45周年と節目の年。業界団体としてしっかりと取り組んでいきたい」と語った。

協会では、社会問題化している空き家の有効活用に対して、一部の県で開催している無料相談会を全国的に実施し、所有者の悩みなどを聞き出していく予定だ。各自治体など行政との連携も強め、地域全体で取り組んでいく。

◀会場には460人が来場した

来賓として登壇した自由民主党幹事長代理の林幹雄氏は「昨年の税制改正では住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特別措置と特例措置の延長を実現することができたのは、大きな成果だ」とあいさつした。

お知らせ
今号は1月23、30日の合併号になります。次回発行は2月6日です。

主な内容

特集
学生リノベで空室対策 …5面
外国人が活躍する仲介の現場 …6面
2017年トレンド予測 入居者向けサービス …7面
情報共有で強くなる 新不動産仲介会社向け交流会 …9面
高級賃貸仲介に商機見い出す …32面

ニュース
外国人入居者への転貸ビジネス拡大…2面
需要高まるオーナーレポート 作成支援サービス …3面
アズ企画設計 移転祝賀会に560名以上が集う …4面

連載
人材 現場レポート 賃貸業界のキャリア形成 …11面
リノベーション 職人 染矢正行が教える 大規模修繕のホント …12面
NEW! リノベーション 注目の賃貸スタイル オシャレで機能的に作るコツ…17面