

グローバル 高級住宅に300億円投資

英不動産のグローバル・リミテッド(東京都港区、廣井康士郎、駐日代表)は、高級分譲マンションをリノベーションして日本で販売する事業を加速する。2020年東京オリンピック開催に向けてプレミアム住宅市場が拡大すると分析し、向こう6年で300億円分の物件を購入する方針だ。

2011年10月に1棟取得し、共用部分と専有部を順次リノベーションしながら進めている「ザウエストミンスター」(本木、99戸)は、昨年12月の販売開始から半数の住戸を売却したが、このほど、同ブランドを象徴するLDK(264平方メートル)の住戸を9億円円で発売する。坪単価は1000万円と国内高級住宅市場で最高水準。1億円を投じてリノベしたウエストミンスター本木は、03年月に竣工した地下1階地上階建ての賃貸マンション。賃借人の約5%は普通



高級分譲マンション「ザウエストミンスター」の住戸。LDK264平方メートル、坪単価1000万円。国内高級住宅市場で最高水準。

六本木で9億円リノベ住戸発売

借家契約だが、すでにリノベ分程度が台湾や香港といったアジア諸国に注ぎ込まれているため、向ア系の富裕層が占める。残り約1000戸以内で全住戸が分譲に購入者は邦人だが、都心の富裕層に限らず地方の富裕層が買切りに変わると見込んでいる。間取りは1LDK3LDKとめて2〜3戸を買い求めるケースが少なくないのが特徴だ。これまでに平均成約価格は2億6000万円、坪単価の平均は640万円となっている。

「購入目的は投資と実需が半分ずつだが、じわりと実需購入が外国人でも増えている。今後、外国人の実需が増えれば日本の高級住宅市場の厚みが増すと期待している」と話す。

資産価値の引き上げに成功している英国を手本に取組んでいるという。

購入者の4割 アジア系富裕層が占める

総大理石のリビング、クックトップ、ワインバーはブライトオークニスを使用した。キッチンにはメッド用と入居者用を考慮して2つを用意。自ら使うキッチンはホームパーティーなどを想定して、見せるキッチンとした。統一した上質感を出すために10種類以上の石や木材を使った。これまでに東京・代々木で月額賃料200万円以上という高級賃貸マンション「グローバル・プレシジョン」(総戸数45戸)を運用するなど東京での住宅投資を推し進めてきたが、年内にも六本木に続く新たなプロジェクトも発表する見通しだ。

今後、オフィスビルを対象に安定した賃料収入を得るコア投資とホテルや商業施設などが入る複合用途開発に加え、リノベ手法を駆使して資産価値を上げるバリエアード型の高級住宅開発に重点投資する。

同社では、東京をポスト・ロンドンとして期待する投資先と見ている。

保証サービスなど強化 延長や無料化で対応 東急リバブル・住友販売

東急リバブルと住友不動産販売はこのほど、保証サービスの強化をこころみ、保証料の無料化などを行った。リバブルは「あんしん仲介保証」のサービス内容を改定する。加えてSWSを導入する

加、マンション・戸建てを対象に提供している建物保証の業年数の制限を戸建てで5年間延長し、マンションでも30年とした。新サービスでは、「耐震診断」の無料化を図るとして、買主は「耐震基準適合証明書」を無料で発行する。今年度の税制改正により、証明書を取得することで住宅ローン減税などの優遇が受けやすくなる。更地を対象に実施している「埋設物撤去保証」と「地盤調査保証」も強化。従来のSWS試験に加えてSWSを導入する

加、マンション・戸建てを対象に提供している建物保証の業年数の制限を戸建てで5年間延長し、マンションでも30年とした。新サービスでは、「耐震診断」の無料化を図るとして、買主は「耐震基準適合証明書」を無料で発行する。今年度の税制改正により、証明書を取得することで住宅ローン減税などの優遇が受けやすくなる。更地を対象に実施している「埋設物撤去保証」と「地盤調査保証」も強化。従来のSWS試験に加えてSWSを導入する

三井不動産リアルティ

三井不動産リアルティは9月30日から「相続税つき融資」の提供を開始した。相続税の支払いのために不動産の売買契約を締結し、資金決済の間に納付期が到来するケースに対応する。納税資金を供給する。

競売物件

競売物件は、首都圏の中古マンションの値上がり傾向が顕著されているが、これは中古住宅市場の中心となった記事を「ヤフー不動産」がまとめた。新築マンションの立地の制約や

【9月25日】
 ・対象 46物件
 ・入札 45物件
 ・落札率 97.83%
 ・総入札 721本

出演者は、バイオリン演奏の千住真理子氏、新日本フィルハーモニー交響楽団、マリバ演奏の出田りあ氏など、問い合わせ先は、ステーションコンサート事務局(電話03-3346-8500)まで。

JAPAN SPECIALIZED NEWSPAPERS ASSOCIATION
 あらゆる産業分野から厳選された専門新聞・通信社が加盟
 読者総数 1,200万人
 公益社団法人日本専門新聞協会
 〒105-0001 東京都港区成門1-2-12 第2興業ビル
 TEL03-3597-8881 FAX03-3508-8888
 www.senmonshin.or.jp/

売 買・賃 貸・管 理

不 動 産

(3841)2536 FAX.03(3844)7567

用命は創業56年の実績を誇る豊富な地元の当社へ

貸ビル・駐車場管理

毎週日曜日は定休日です

03(3999)4785代
 FAX.03(3999)0386

弊社は物件料理のアドバイザーです。(本紙「開札トピックス」担当)

ワイズサークル会員募集!

「ワイズサークル」とは

- ・会報誌「ワイズレポート」の送付
- ・物件料理一般無料相談
- ・東京地裁競売データ 無料提供

●不動産投資顧問業 登録番号 (一般)第90号
 ●宅地建物取引業 東京都知事 (3) 80572号

WISE (株)ワイズ不動産投資顧問
 〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台1-5-6-203 FAX.03-3518-2415

今月のワイズレポート
 ・地域格差と地域内格差
 ・不動産法律Q&A-自身が地代を払う借地に二世帯住宅を建て住宅の名義を娘の次に、この場合、無断譲渡となるか?
 ・賃貸管理雑記
 ・税のおはなし-新交際費課税の落とし穴
 ・野口レポート-相続で幸せになれる人
 ・競売事例&投資案件レポート-三点ユニット物件割安投資 危険?老いた事案を招き。

工場 川口 倉庫

環状七号~川口・領家方面 <事業用物件仲介>

埼玉県宅地建物取引業協会会員 埼玉県知事免許(12)第3838号

有領家商事不動産 ☎048(222)2640
 埼玉県川口市領家3-20-6 FAX.048(222)5116

地元の不動産業・物件豊富!

都知事(10)第38326号 東京都宅地建物取引業協会会員

北澤商事(株)

本社/☎123-0841 東京都足立区西新井1-6-12
 ☎03(3898)1141 FAX.03(3898)1144
 http://www.kitazawa-s.co.jp

売 別 荘 地

交通:京浜急行「新逗子」駅(4.2km)
 バス10分 徒歩3分
 所在地:神奈川県三浦郡葉山町一色1641他
 概 算:9,800万円

伝統と実績を誇る 高級分譲住宅の 広告