



▲11月竣工の「モデリアブリュット北参道」

ハイセンスな意匠性と省エネを両立した開発

収益性のある物件にし

ようとする場合、当然のことながら事前のシミュレーションで収益性の有無を見極める必要がある。現在の景況感を考え、ある程度のコンセプトの絞込みをする重要な課題となる。中には、用地がオフィス立地として有効活用が難しく、土地の有効活用が困っているという土地所有者もいるのではないだろうか。

「当社では基本的に住宅のデベロッパーというスタンスのもと住宅系プロジェクト」シリーズを発表し、富裕層向けの戸建住宅「ヴィラモデリア」シリーズを展開、そして投資用賃貸住宅の「コートモデリア」シリーズを

展開している。この「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。

「当社は基本的に住宅のデベロッパーというスタンスのもと住宅系プロジェクト」シリーズを発表し、富裕層向けの戸建住宅「ヴィラモデリア」シリーズを展開、そして投資用賃貸住宅の「コートモデリア」シリーズを

展開している。この「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。

眠った土地に収益物件 遊休不動産の有効活用

市況の厳しい状況が続く中、なかなか開発を行うことができない、手付かずの土地が現在多く存在している。一時的な収益確保のためコインパーキングを整備するケースも見られるが、それでは長期的な安定収入を見込むことが難しい。今回は、そうした眠った土地を有効活用し、時代にニーズに合った物件開発を行う企業を取り上げる。

土地の状態・地域性で最適な建築家選出

「コトモデリア」シリーズ各物件の稼働率が第一号案件と比べて10〜15%も高くなりました。この相場の比は10〜15%も高くなりました。この相場の比は10〜15%も高くなりました。

経営者 秀峰氏
執行役員 室長 郷内 秀峰氏

一弾の北参道を皮切りに、来年1月には都立大、3月には参宮橋と、同シリーズの物件を開発していく予定で、年間10棟の竣工を目標にしている。土地の形状や地域の風土などによって、有効な開発プランを策定することが難しく、市況の冷え込みも相まって未だ眠ったままの土地もあるだろう。それぞれの案件に最適なプランを企画から施工、アフターサービスまで総合的にサポートする同社の事業展開は、時代のニーズに合致するビジネスといえるだろう。

「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。市況の厳しい状況が続く中、なかなか開発を行うことができない、手付かずの土地が現在多く存在している。一時的な収益確保のためコインパーキングを整備するケースも見られるが、それでは長期的な安定収入を見込むことが難しい。今回は、そうした眠った土地を有効活用し、時代にニーズに合った物件開発を行う企業を取り上げる。

ソフト面でも入居者のサポート体制充実

自然エネルギーを上手に取り込む設計 空調機の運用コストを削減し省エネも

▲来年以降も順次物件が竣工する

「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。市況の厳しい状況が続く中、なかなか開発を行うことができない、手付かずの土地が現在多く存在している。一時的な収益確保のためコインパーキングを整備するケースも見られるが、それでは長期的な安定収入を見込むことが難しい。今回は、そうした眠った土地を有効活用し、時代にニーズに合った物件開発を行う企業を取り上げる。

「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。市況の厳しい状況が続く中、なかなか開発を行うことができない、手付かずの土地が現在多く存在している。一時的な収益確保のためコインパーキングを整備するケースも見られるが、それでは長期的な安定収入を見込むことが難しい。今回は、そうした眠った土地を有効活用し、時代にニーズに合った物件開発を行う企業を取り上げる。

「コートモデリア」シリーズは「モデリアブリュット」シリーズ発表までの経緯を次のように語る。市況の厳しい状況が続く中、なかなか開発を行うことができない、手付かずの土地が現在多く存在している。一時的な収益確保のためコインパーキングを整備するケースも見られるが、それでは長期的な安定収入を見込むことが難しい。今回は、そうした眠った土地を有効活用し、時代にニーズに合った物件開発を行う企業を取り上げる。

〈会社概要〉

会社名 コムラエージェンシー
代表取締役 小村 峰之氏
設立 昭和61年6月25日
事業内容 投資用収益不動産の企画・開発・マネジメント、不動産コンサルティング
所在地 〒100-6104 東京都千代田区永田町2-11-1
電話番号 (03)3509-0008
HPアドレス www.komura-agency.co.jp

プロパティマネジメントのエキスパートとして

不動産の資産価値を高める最適なソリューションを提供します。

全国29カ所の拠点でお応えします

大森ベルポート
ソリッドスクエア
リファレ
晴海トリトンスクエア

受託オーナー数.....98社
受託ビル棟数.....238棟
入居テナント数.....1,926社
受託面積.....3,160,537㎡ (956,062坪)
平成21年11月1日現在

- リーシングマネジメント
◆テナント誘致
◆企業動向・市場調査
- テナントリレーション
◆契約管理
- ファシリティマネジメント
◆管理計画の立案・監理
◆テナント・委託業者対応
◆日常の建物保全管理
- コンストラクションマネジメント
◆工事施工管理
◆大規模修繕計画
◆ライフサイクルコスト分析

株式会社 第一ビルディング
本社 〒104-6006 東京都中央区晴海1-8-10 TEL.03-5166-7100
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーX棟6F
http://www.dai-ichi-building.co.jp