

戸建住宅活用

新・基軸



ポータレス・ジャパン (東京都文京区) 田口一成社長 (28)

1年間で20棟200戸98%稼働業者まで 「語学交流できる」を売りに相場より高家賃設定

事業開始1年で20棟のシェアハウスを企画運営、200床の稼働率は98%超と、他社にはない高い稼働率と成長性をみせているのがポータレス・ジャパン(東京都文京区)だ。

スクラハウス、オークハウスといった先行企業に負けず、コンペティションで優良物件を勝ち取り続けられる理由は高い借り上げ賃料にある。業界相場は想定賃料の4割〜5割であるが、同社は物件ごとのコンペにおいて他社以上に高く借上げる。

200床のうち、7割近くが共同部屋で運営されていることが高く借上げられる理由だ。同じ広さの物件でも2段ベッドなどを使い、より多くの床数を確保している。

個室と違い、共同部屋はプライバシーもなく、入居者が付きにくいため、個室が増える傾向にあるが、同社ではその逆をいきながらもリーシングに成功。賃料も「シェアII安く貸す」という常識を覆し、周辺ワンル

従来の「外国人向け、安い、汚い」というゲストハウスに対するイメージとは一線を画した物件が続々と登場している。オシャレな概観や共有スペースを持ち、厳しい入居審査を実施。入居者の半数以上は日本人で、周辺のワンルーム相場よりも高い賃料で満室稼働しているケースは少なくない。業界の一部ではそれをかつての物件と区別するために「シェアハウス」と呼ぶ。物件に他にはない特徴やコンセプトを出すために、その多くが一戸建ての民家を改装している。今後の増加が見込まれる戸建空家の活用方法の一つとしても注目が集まっている。

ムよりも高い家賃設定を行っているが、入居待ちのリスト数は300名にものぼる。

物件は特段きれいなわけでも、デザインが良いわけでもない。人気の秘密はコンセプト「外国人と一緒に暮らせる」にあると田口一成社長。

「入居者を選別し、外国人の比率を4割程度に設定しています。一方、日本人の入居者は『中国語を勉強したいので、中国人の入居者と同室に入りたい』など語学学習や国際交流を目的とした人に入居を限定しています。そのため、よりコミュニケーションが図れる相部屋がむしろ歓迎されるような状態です。周辺物件より賃料が若干高くとも、プラス1万円で語学学校に通わずとも学習ができる」と好評を博しています。

シェアハウス用に10畳ある部屋を間仕切りで2部屋にするなどの改修も行う必要がありません」

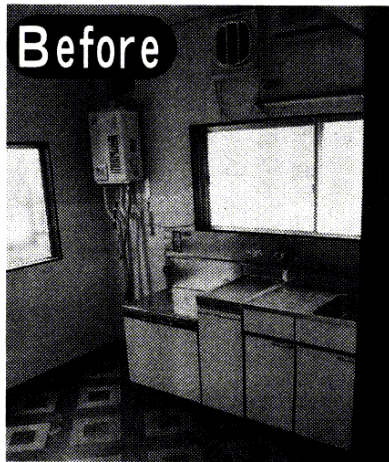
同社の設立は2007年、法人社宅仲介から事業をスタートさせたこと

もあり、メルセデス・ベンツ、ダイヤモンドといった外資大手企業など80社と提携している。優良な外国人入居者を確保する一方、口コミで日本人入居者も増えており、広告も出さず、3分の1以上入居者が口コミで集まっているという。

海外への留学生は年間7・5万人にのぼる。今後も留学前、帰国後の入居者をターゲットに絞り、物件開発を進める考えだ。

同社が企画、運営を行う東京都杉並区永福町の物件は築37年、シェアハウスに転用するまでは賃料に出せない程、ぼろぼろな状態だったが、現在は6人が入居し(一部屋4・7〜6・2万円)、月額賃料は31万円で稼働するほどになっている。

通常賃賃ができる程度にまで、屋根・外壁補強等を行ったものの、広い部屋は2人部屋にすることなど、現状の間取りをそのまま活かし、シェアハウス用に特別なりフォーム代はかかかっていない。



Before



After

▲築37年の一軒家を改装した。(ポータレスハウス 永福町)