

# 古民家改修し旅館に転用

## 今夏、京都市で8軒開設



Kiraku Japan (東京都港区) サンドバークCEO(30)

「Kiraku Japan」の開設だ。同社はすでに京都市内で2軒、宮崎市で2軒の旅館を開発しており、どちらも古民家や武家屋敷といった伝統的建築物でありながら空き家だった物件を再生したものだ。2019年末までに国内で30軒の物件再生を目指している。

同社の主力事業は投資目的の宿泊施設を運用管理するシステム「Kiraku Platform」(キラクラプラットフォーム)の開発だ。同社が顧客によって価格を変えているからです。同じメーカー、同じ回数であっても、料金が安い人もいれば高い人もいます。リニューアル工事などは、「初めて800万円です」と言われて値段交渉をする、600万差額828万円。

### 建物管理 常識 非常識

エレベーターをお持ちの方は、このように思われたことはないでしょうか？

「現在の点検料金は高いの？」

「修理代金を請求されたが高いのではないだろうか？」

「リニューアル提案されたが、リニューアル金額が高い気がする」など。

なぜ適正金額が分からないのか？

それは、メンテナンス会社が顧客によって価格を変えているからです。同じメーカー、同じ回数であっても、料金が安い人もいれば高い人もいます。リニューアル工事などは、「初めて800万円です」と言われて値段交渉をする、600万差額828万円。



一般社団法人 消費者建物管理協会 代表理事 北嶋英之

一般社団法人 消費者建物管理協会(消費協)とは全国1200店を超える不動産会社、管理会社、メンテナンス会社、オーナーが利用する団体。消費者から分かっていく建物管理費や修理代金の適正金額のアドバイスをし、ほしいという声をききかけに設立。消費者にとって透明性が高く、利用しやすい業界にすることを目的とする。

## 顧客の顔色で変わるエレベーター費用は必ず見直しを

### メーカーと独立系では月額費用30年で800万円以上の差

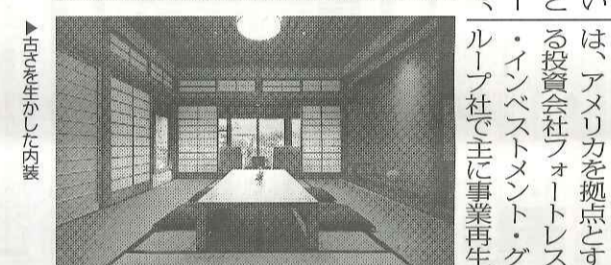
リニューアル工事の費用も都心部の方が値段は高い(例:制御盤十巻上機の場合)

①メーカー約600万円、独立系約400万円、差額200万円。30年間で約1028万円近く費用が変わります。というところは、独立系であれば、30年間のリニューアル費用が無料になるという事です。

その後のフルメンテナンス費用

②メーカー6万5000円、独立系3万5000円、30年間の差額合計は1080万円。フルメンテナンス契約であれば、さらに差額が広がります。

前記の例は、一例です。機械や地域によって値段は前後することが多い。特に、地方よ



宮崎県日南市の肥後地区で再生した宿舎施設「勝目邸」

ウインドによる国内宿泊需要の拡大と老朽化不動産の再生に着目し、自社での宿泊事業に参入した。

15年8月に宮崎県日南市からまちなみ再生コーディネーター業務を受託。重要伝統的建造物群保存地区である日南市肥後エリアの古民家を宿泊施設に再生プロジェクトし、17年4月にオープンした。この事業は、日本政策投資銀行などが出資運営する「観光活性化マザーファンド」や宮崎銀行からの融資、日南市からの補助金などの協賛支援を受けている。

代表のサンドバークCEOは、「世界的にもあまり注目されていない宮崎市で実績を積み重ね、郊外での事業スキームを確立したい。一方で、

人気の観光地である京都では安定した収益を見込んでいる」と地域ごとに異なる目的があることを説明する。

サンドバークCEOは、アメリカを拠点とする投資会社フォートレス・インベストメント・グループ社で主に事業再生

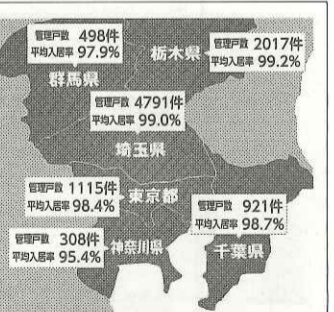
支援の分析などに従事していた。退社後、13年7月にKiraku Japanの親会社・Kiraku Technology社を米国カリフォルニアで創業し、日本人を15年に設立した。

## 1棟マンション運営を開始 事業規模拡大で入居者コミュニティを強化

### リズム

リズム(東京都渋谷区)は4月14日、1棟マンションを運営する新事業「REISM HIVE(リズム ハイヴ)」の展開を開始した。これまで扱っていたのは、区分のみだったが、1棟にすることで取引先の拡大や、信頼アップにつなげたいと考えた。まずは渋谷区、世田谷区、三軒茶屋のエリアで運営をスタートする。

入居者向けのイベントを企画するなど、入居者や同社の物件に住みたいと考えている人同士の交流の場をつくらせてきた。1棟での運営を行うこと



多くのオーナーに選ばれる管理会社が、賃貸経営のノウハウを詰め込んだ

## セミナーDVDを無料でプレゼント!!

お申し込みはカンタン! dvd@musashicorp.jpへ空メールを送るだけ。

武蔵コーポレーション株式会社 宅地建物取引業国土交通大臣(1)第8555号  
〒330-8669 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-7-5 大宮ソニックシティビル21F  
TEL:048-649-0333 FAX:048-649-3331

スマートロックを新築に標準装備

レオパレス21(東京都中野区)は4月以降に受注した新築物件に、スマートロック「Leo Lock(レオロック)」を標準搭載する。

住宅向けIoTを開発するグラモ(東京都豊島区)と共同開発したものを

# ライフdeホツ!

## 自社保証サポート商品

- 1 高精度な審査
- 2 全額事前立替
- 3 最大24ヶ月分保証
- 4 初回保証料(月額賃料の)15%~
- 5 残置物処分費用、明渡訴訟費用も保証

ライフカードと提携! 家賃立替や滞納交渉など自社保証をサポートします!

ほっと保証株式会社 ほっと保証

本社・札幌支店 ☎011-206-8792 名古屋支店 ☎052-684-7457  
東京支店 ☎03-5309-2108 大阪支店 ☎06-6360-9270