

週刊住宅

2022年(令和4年)4月25日号
NO. 3005 (毎週月曜日発行)

(3) 2022年(令和4年)4月25日

サブリース契約が破綻、銀行の不正融資が発覚し、社会問題となったシェアハウス「かぼちゃの馬車」。その再生事業が進行している。

被害者オーナーと銀行との間で和解が成立。解決金と債権譲渡により被害者を救済するスキームで、米国投資ファンドのローン・スター・ファウンドグループが債務者所有の1213物件を取得。そのうち収益物件として運用可能な1083物件・1万4447戸を新ブランド「TOKYOβ」として再生する。ファンド傘下のハドソン・ジャパン(東京都千代田区)がアセットマネジメントを行い、運用パートナーの三好不動産(福岡市中央区、東京事務所・東京都港区)がGハウスマネジメント(東京都荒川区)、クロスハウス(東京都品川区)とともにプロパティマネジメントを行う。

メディア向けの会見で、ハドソン・ジャパンの嫡目正俊社長は、「不幸な出来事だったが、ベースのビジネスモデルは有望で、ポートフォリオ運用として再生できると判断した」。

物件の大半が東京23区内にあり、環七・環八の間に位置する好立地。入居者の9割以上が20代・30代で、地方からの上京者をはじめ、日本語学校の生徒や技能実習生などの外国人が低コストで入居でき

旧「かぼちゃの馬車」を新ブランドで再生

ハドソン・ジャパン×三好不動産

る「社会的インフラ」という側面に注目したという。三好不動産の三好修代表取締役社長は、「賃貸管理会社として居住支援もテーマに活動していることから、運営パートナーに名乗りをあげた」と語る。旧かぼちゃの馬車は自主管理を含め延べ199の管理会社が関わっていたが、同社を中心に3社に集約。統一オペレーションによる管理システムの整備や適正化が可能になる。また、ビルマネジメントはすべてハステック(東京都渋谷区)が行い、同一の清掃基準や消耗品などのサービスを提供する。

「TOKYOβ」は、夢を持って上京する若者の「仮住まい」というコンセプトで、家賃は3万〜7万円台、契約時の一時金は不要。簡単な手続きでブランド内の物件に住み替えもできる。

賃貸ビジネスであるとともにシェアビジネスとしてとらえ、電動キックボードや電動バイクの移動ツールをはじめ、スマホアプリで利用できるシェアリングサービスを導入予定。スマートロックを導入して鍵の交換を不要にするほか、電子契約の導入を視野に入れて利便性を高める。現在の入居率は79%で、統一募集サイトの構築やJR内での動画広告、SNSの活用などによって入居率を上げていくという。