建通新聞 2019 年(令和元年)　12 月 20 日号 掲載

トータルブレインの

即点観測

中堅・中小デベロッパー編〈上〉

二極化するデベの事業ポートフォリオ

大手デベロッパーの事業ポートフォリオに続き、今回は中堅・中小デベロッパーのポートフォリオを考察する。

大手がストック重視であるのに対し、中堅・中小デベロッパーは回転を重視。ワンルームマンションや都心収益不動産の小口化、リノベーション、トランクルーム事業などを組み合わせている。

【中堅・中小デベロッパーの推進事業】

①賃貸ワンルームマンション・アパート開発

電鉄系以外は投資家などへの売却目的がほとんど。規模は5億～10億円が多く、低層4階建ての小規模賃貸マンションも見られる。

個人に向けてユニット販売を行う1R販社に卸したり、コンパクトと絡めて自社でユニット分譲したり。分譲マンション事業に次ぐ開発事業との位置付け。

▽伊藤忠都市開発「クレヴィアリグゼ」▽日鉄興和不動産「ホーマット」「リビオメゾン」▽セコムホームライフ・既存賃貸のリノベ～新規開発を計画▽東京建物「ブリリアイスト」▽日本土地建物「バウスステージ」▽サンケイビル「ルフォンプログレ」▽双日新都市開発「アーキテクトレジデンス」▽コスモスイニシア「コスモグラシア」▽小田急不動産「リージア」▽相鉄不動産「KNOC」「エルファーロ」▽リーガル不動産「リーガランド」

②オフィス・商業店舗ビル

ミッドサイズやスモールサイズ、シェアオフィスなど新しいニーズに対応した新商品の開発を推進。投資用売却目的が多い。

▽コスモスイニシア「MIDPOINT」で既存建物の活用▽東急リバブル「Ltia」で小規模店舗用商業施設▽日鉄興和不動産「インターシティ」「BIZCORE」▽アーバネットコーポレーション・ワンルームマンション販社への1棟卸など▽プロパストKS」▽三交不動産「プレイズシード」▽新日本建物「ルネサンスコート」▽アスコット「FARE」▽サムティ「S-RESIDEN「WAW」など▽サンケイビル「S-GATE」でミッドサイズオフィスビル▽伊藤忠都市開発「IXINAL門前仲町」「TIX TOWER上野」他▽清水総合開発「ヴィークグレイス」「ヴィークブライト」他

③ホテル開発

4人以上の家族利用や訪日外国人旅行者向けのアパートメントホテル系が多い。開発後は投資家やファンドに売却。収益物件開発メニューの一つ。

▽コスモスイニシア「MIMARU」▽伊藤忠都市開発「ドーミーイン」を共立メンテナンスとタイアップ開発▽ワールドレジデンシャル「REYADO HOTEL」をインバウンド向けに▽タカラレーベン「アリエッタ博多」、インバウンド向け▽日本エスコン・16年より東京、大阪、札幌、金沢などで開発、稼働後に売却▽トーセイ「トーセイホテルココネ」をビジネスとインバウンド向けに開発し保有・運営

（つづく）