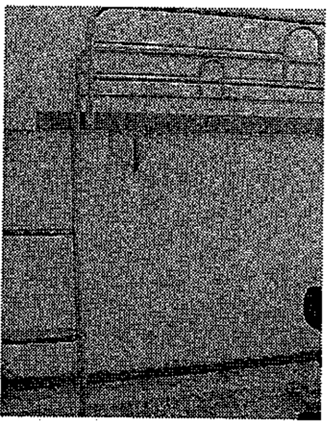
介で部屋探しした場合、どんなに安くても3万円～3万5000円の部屋を紹介されるのが一般的だ。これにインターネット代や光熱費を入れたると月額は4万円を超える。同社では価格面で優位性を打ち出すため全て込みで3万円前後の価格を実現した。

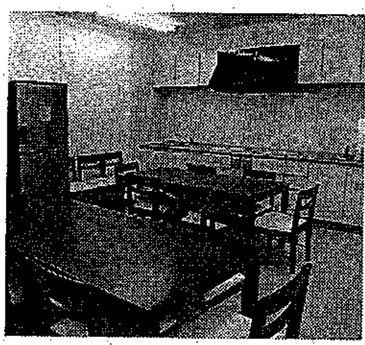
「ポイントは事前に行ったアンケートです。絶対にいるものといらないものを選別し、プライベートルームは極限まで小さくし数を増やしました。結果、留学生の求めるものを備え、かつ坪単価1万円を超える高利回りの物件が完成しました」

同物件の入居対象は中国人留学生と中国語に興味を持つ日本人。国の感覚で生活が行われます。日本人の方が入居すれば生活しながら中国語を学ぶことができます」

プライベートルームには専用の机をベッド、差し込むだけでその日から使えるインターネット回線を配備。シャワーやトイレは共同となる。また、コミュニティスペースとしては中2階に調理場、屋上にラウンジが設けられている。なお、2階は女性専用フロアとなっている。

「コミュニティ用のスペースについては実際に稼動させながら必要に応じて追加を検討します。その際にはあえて広めに作ってある部屋を活用して例えばゲーム用の部屋などを作るプランを考えています」




▶共同キッチン

専門学校と連携し留学生入居獲得

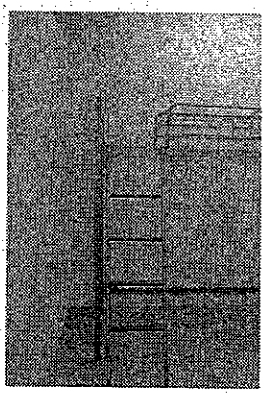
また、同社が一番の強みとしているのが留学生の入居者の確保。前述したヒューマンアカデミーの留学生受け入れに加え、物件から1時間圏内にある各種専門学校を訪問し、留学生専用物件として告知活動を行っている。

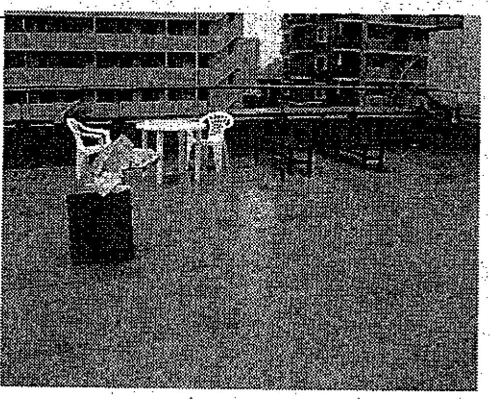
「多くの専門学校関係者の方々が見学に来られています。物件のキレイさに皆さん驚かれています。外国人に賃貸する物件は空室を埋めるために仕方なくというものが多く、しっかりと手入れされたものは少ないのが現状です。しかし、この物件の中身は新築同様です。しかも価格も安い。見学に来られたほとんど方が生徒を入居させたいとおっしゃってます」

古ビルの空室対策として提案

同社では今後留学生専用マンションを全国で展開する計画。特に老朽化し空室なったビルの活用法として提案を行っていく予定だ。

「現在、2棟目の物件を計画しています。昨今は景気の低迷もあり空室の目立つ古ビルが増えています。空室対策として提案を行っていければと思います。また、必要に応じて売却もお手伝いもさせていただきます」




▶屋上は共有スペースになっている

▶空室対策として注目される外国人入居（写真はイメージ）

上でよく問題になるのが、文化の違いから想定外のトラブルが発生しないかということ。特に深夜まで騒いだり、集団で大声を出したりなど。といった具合だ。そもそも外国の人々にとっても日本は異国の地。安心かつ安全に暮らすために余計なトラブルを避けたというのが一般的な心理だ。当然、日本の文化、暮らしに馴染もうと努力もするであろうし、下手なトラブルを起こして肩身の狭い思いをすることを望む人はまずいないはずだ。

業界 NEWS

デイサービスセンターを開設

高齢者専用賃貸住宅「リボーン・シリーズ」の運営・管理をはじめ、賃貸仲介・管理、短期貸し賃貸事業などさまざまな不動産関連事業を手掛けるゲストハウス（兵庫県神戸市）は、9月より神戸ポートタワーホテル内にデイサービスセンターをオープンする。

今回オープンするのは認知症予防やリハビリに特化したデイサービスセンター。高齢者用の専用機器を導入するほか、専門スタッフによるカリキュラムを用意する。

大きな特徴となるのは認知症予防を「くもん式学習療法」を用いて行う点。脳を活性化させることで認知症の予防・改善を図る。

また、ホテル内にセンターを開設することで人工温泉やレストラン、マッサージなどホテルの施設を利用できるようになる点も特徴のひとつ。利用者に対し、デイサービス以外の充実したサービスの提供も行っていく。

◀リボーン壱番館の外観

同社は現在4棟109戸の高齢者専用賃貸住宅を展開。