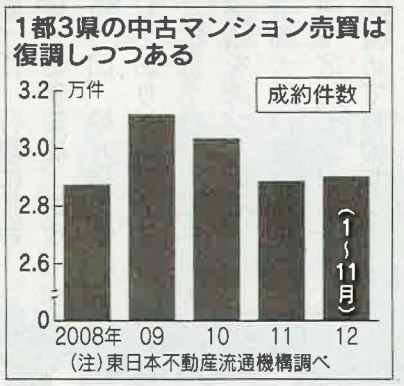
中古マンション改修・販売仲介

東京湾岸で本格展開

ネクストワン モデルルーム新設

中古住宅のリフォームを手掛けるネクストワンインターナショナル（千葉市、遠藤一平社長）は中古マンションをリフォームして販売を仲介する事業を千葉県など東京湾岸部で本格展開する。改修前後を比べられるモデルルームなどを設けた店舗を千葉市内に開設した。所得が伸び悩むなか中古マンションの購入が増えるとみて、2015年までに10店舗に増やす。

店舗ではリフォーム前後の台所やリビングを展示する（千葉市）



JR千葉駅に近い三井ガーデンホテル千葉の1階に「千葉中古マンションあるある情報館」を開いた。延べ床面積は約300平方㍍。住宅ローンの相談や中古マンションの物件紹介に使う部屋とモデルルームを備える。

モデルルームには改修前の中古マンションの台所や風呂場、トイレなどを再現した部屋と施工後の部屋を設けた。リフォーム前後の変化を実感してもらい「中古物件への抵抗を払拭する」（遠藤社長）のが狙いだ。

来店客には約800戸の中古マンション物件を紹介・仲介する。売買の成立で受け取る仲介手数料と改修費用が同社の収入となる。1件あたりの改修費用は300万～500万円という。千葉市だけで年間100戸の施工を目指す。今後2年で船橋市や川崎市など千葉と神奈川と東京都の湾岸部に出店、15年6月期に売上高50億円を見込む。

景気低迷で給与の上昇は見込みづらい。中古マンションはリフォーム費用や仲介手数料を入れても新築マンションより割安で買えるため、徐々に人気が高まっている。

東日本不動産流通機構（東京・千代田）によると、12年1～11月の1都3県の中古マンションの成約件数は約2万9000件。11年を既に上回り4年ぶりに過去最高を更新する見通し。同機構は「東日本大震災後に様子見だった人が購入に動き始めた」と分析する。低金利も購入の追い風だ。

首都圏では、リーマン・ショック前に大量に建設されたマンションが中古物件として出回り始めた。14年春には消費増税が控えるが、中古物件には消費税がかからない。遠藤社長は「中古の購入を第一に考える20～40代は大きく増える」とみる。

ネクストワンは市原市などで住宅建設を手掛ける東日本建設（千葉県市原市）の遠藤一平社長が10年に設立した。全株式を遠藤社長が保有し、社長も兼任している。

県外郭団体 48%減益

昨年度当期 8法人が赤字転落

千葉県は25日、2011年度の外郭団体（37団体）の経営状況をまとめた。千葉県住宅供給公社などが黒字転換したが、千葉県漁業振興基金など8法人が赤字に転落し、合計の当期利益は10年度より48%少ない32億円だった。02年から本格的に始めた公社改革で、県の外郭団体は減っている。県の財政支出は1割減ったが、累積損失は2%増えて609億円となった。

11年度の単年度収支でみると、ちば国際コンベンションビューローや千葉県まちづくり公社など6法人が黒字化した。一方で京葉臨海鉄道や千葉県水産振興公社は赤字になった。

累積赤字である累積欠損金を抱えるのは8法人。最も額が大きい東葉高速鉄道の欠損金は843億円で、前年度より3億円減らした。

公社など県の外郭団体数は12年4月1日時点で37団体。常勤の役職員は7月1日時点で2009人。本格的に公社改革を始めた10年前の02年と比べると、団体数で3分の1、役職員数で45%減っている。

隅田川水辺にカフェ

台東区誘致、来夏開業へ

来夏はスカイツリーを眺めながら水辺で1杯―。東京都台東区は隅田川沿いにある隅田公園の河川区域にオープンカフェを誘致する。隅田川の水辺に恒常的なにぎわいを創出する狙い。都の管理河川では初の店舗開設となる。区は運営事業者を2013年2月中旬に決める。店舗の開業は来夏ごろになる見通しだ。

公園内の140平方㍍の敷地を2区画に分け、事業者を募集する。選ばれた事業者は来年度から3年間通年で営業できる。

営業時間は午前10時～午後8時。応募事業者の提案によって午前8時～午後10時に時間を延ばすことも検討する。最大で区画面積の8割に平屋の建物を建てることができる。アルコールの販売も可能だ。賃料は1区画で年間150万円程度を見込む。

国は昨年、河川敷地占用の基準を緩和した。河川敷地の利用は従来は公共施設に限られていたが、民間経営のカフェなどの設置が可能になった。これに基づき都は隅田公園の河川区域にカフェに使える場所を指定。公園を管理する台東区が事業者の募集を始めた。

畜産家向け 新融資制度

日本公庫、来月から

日本政策金融公庫千葉支店は2013年1月、畜産家向けに新たな融資制度を始める。担保や保証人は原則不要で、餌代や人件費など年間経費の2分の1を上限に貸し付ける。融資の相談は千葉支店で受け付ける。飼料価格の高騰で畜産家の経営は悪化している。利用しやすい融資制度で畜産家の資金繰りを支える。

日本公庫は売り上げが減少した農林漁業者に対し運転資金を貸し付ける「セーフティネット資金」という融資制度をもつ。新たな融資制度は同資金を拡充し、畜産家に限って担保と保証人の条件などを緩くした。融資枠は全国で合わせ円。

地域情報ヘッドライン

日経電子版紙面ビューアーから

- 北海道　グランビスタホテル、札幌に経営集中
- 東北　高級ヤマブドウの発泡赤ワイン
- 埼玉　VB支援会社が農業に参入
- 近畿　関西企業の新規上場、回復に遅れ
- 四国　4県のM&A、3年ぶり高水準

退役車両、観光施設に譲渡

千葉都市モノレール

千葉都市モノレール（千葉市）は廃車にする車両を、鉄道車両などを活用した観光施設「いすみポッポの丘」（千葉県いすみ市）に無償で譲る。

車両を譲渡するのは初めてで、2013年1月中に千葉市内にある車両基地から同施設に運び、休憩所になる見通し。

譲渡するのは1988年に運行を始めた「1000形」と呼ぶタイプの車両2両。長さは2両で約30㍍となり、約70人分の座席を備える。新型車両の導入に伴い24日に営業運行を終え、廃車になった。

譲渡先の企業はいすみポッポの丘や養鶏場を運営する村石養鶏場（大多喜町）。車両の輸送費用などは村石養鶏場が負担する。車両を観光施設に譲ることで、千葉都市モノレールは車両の解体費用など約100万円を節約できるという。

ポッポの丘は鉄道会社などから古い鉄道車両を買い取り、車両を展示したり、車両内でグッズを販売したりする施設だ。

お立ち台でインタビュー

ロッテが権利付き福袋

千葉ロッテマリーンズ（千葉市）は2013年

聞き手は小学生限定（9月、ヒーローインタビューに答える成瀬投手）

1月5日、試合後のヒーローインタビューの聞き手になる権利付きの福袋を発売する。3月末にある開幕戦でお立ち台に上がり、選手にインタビューができる。福袋を発案した成瀬善久投手は「せっかく2013年はQVCマリンフィールドで開幕戦が行われるので盛り上げていきたい」としている。

選手やチームのグッズを入れた福袋に「ヒーローインタビュー権」を付ける。QVCマリンフィールドで5日に開く初売りイベントで5000円で売り出す予定。抽選で選ばれた人だけが購入できる。開幕3連戦の各試合の権利を発売。聞き手は小学生限定で、正規のインタビュアーの補助が付く。

千葉ロッテが負けた場合でも、試合後にベンチ内でその日、最も活躍した選手にインタビューできる。

内容は球団のホームページに掲載される。

成田ゆめ牧場 犬の入場無料

特徴別、期間限定で

活用した観光施設「いすみポッポの丘」（千葉県いすみ市）に無償で譲る。

宿線の新宿駅～九段下駅間で利用可能になったのを皮切りに、徐々に通話可能エリアは広がった。

ターネット接続の役割は重要だ」と指摘する。首都直下地震などの大規模災害時に万が一、地下鉄

どの医療機器に影響を与える恐れがある。「『サイト閲覧やメールだけなら問題ない』と誤解して

東京の地下鉄車内で、携帯電話の電波が通じる区間が広がっている。26日時点で東京メトロは約

角

の区間で
になる

	進捗率
谷」	40%
前」	70%
町」	
県」	70%
	40%
七原」	70%
	0%
	60%
開」	55%
	70%
	100%
区間	70%

け