

株式会社モダンプロジェクト

シンプル戦略で2020年に100棟突破 初期費用ゼロで住める「モダンパラッツォ」

開発理念はインカムとキャピタルの両立

2012年3月の設立以降、(株)モダンプロジェクトは圧倒的なスピードで自社企画物件「モダンパラッツォ」を供給してきた。投資用マンション・アパートの供給実績は60棟を超え、18年内には90棟に迫る勢いだ。モダンパラッツォの基本理念はインカムとキャピタルの両立。賃貸マンション経営の基本である安定した賃料収入だけでなく、売却という選択も選べるのは都市の中心部に物件を供給している強みだ。不動産価格が高騰するなかでは、新築時よりも高い価格で売却できた物件の事例も少なくない。

それを可能にしたのは、用地選定と物件のプランニングだ。家賃の下落や建物を修繕しなければならぬ時期は数年から数十年に一度必ず訪れる。そのときに、賃

料の値下げや売却という選択肢を選んでも極力利益を得られるように、立地の選定や建築コストは綿密に計算されている。中心地(福岡市の例では、博多区や中央区の単身者の居住ニーズが高いエリア、長崎市なら平坦地など)に集中してマンション用地を仕込み、間取りや賃料などは綿密なマーケティングにより決定。モダンパラッツォシリーズの「家賃収入」は、シンプルな外観と内装で構成され、間取りは1DK

COMPANY INFORMATION

代表：別府 大力
所在地：福岡市中央区警固1-8-5 modern palazzo警固2F
設立：2012年3月
資本金：300万円
TEL：092-737-6111
URL：http://www.modern-projet.com

や1LDKなどの単身者向けとしては広めの間取りが特徴だが、完成前に多くの問い合わせを受け、満室になることもあるといい、同社が供給してきた物件の入居率は高い水準で推移している。

物件はすべて初期費用ゼロ

入居者から支持を得ているのは立地だけではない。周辺の賃貸物件と比べてモダンパラッツォの家賃設定は高めながら、「わかりやすい賃貸借契約」が好評のようだ。一般的に福岡で家を借りる時の賃貸借契約は、家主(オーナー)、仲介業者、借主の間で賃貸借契約が結ばれる。通常、家を借りるときにかか

モダンプロジェクトにおまかせ!



る費用は「家賃」だけではない。物件を維持するための管理費や共益費、保証金(家賃の担保)の敷金、そして家主への謝礼金として礼金が必要となることが多い。この際、初期費用として必要となるのが「敷金」「礼金」だ。モダンパラッツォでは賃貸借契約が複雑になることは家主、入居者双方にとってデメリットであるとの考えから、すべての物件で初期費用がかからない仕組みを採用している。

賃貸借契約のトラブルでよく聞かれるのは退去時の精算だが、そもそも敷金は支払っていないため返還に関するトラブルはなし。さらに、クロスの張り替えなどは通常使用の範囲であればオーナー負担のため、入居者は当初の契約時に設定された清掃費のみ支払えばいいという契約となっている。このように、同社のマンション管理理念は至ってシンプルだ。

北九州銀行が私募債を受託

「シンプルであること」をモットーに、凡事徹底を貫く同社の経営姿勢に共感した周囲の協力を得て、モダンプロジェクトの業績は大きく躍進。モダンパラッツォの供給数は右肩上がりでも推移してきた。16年には、





モダンパラッツォ長大医学部前II



モダンパラッツォ姪浜avenue

北九州銀行が同社の発行する「北九州銀行保証付私募債」を受託。一定の財務条件を満たした企業（モダンプロジェクト）が無担保で発行する社債で、その元利支払いを北九州

銀行が保証するというものだが、同社の実績が評価された格好だ。

ミドルリスク・ミドルリターンへの投資商品として不動産投資が人気を集め、都市の中心部ではマンション用地は枯渇。依

然として用地の仕入れ合戦が繰り広げられ、とくに人口増や開発ラッシュに沸く福岡市中心部における不動産取引価格は、上昇を続けている。

同社の不動産コンサルティングとは、取得した用地情報からマンションをプランニングし、投資家へ打診。金融機関へ提出する事業計画を作成して、ゼネコンに建築工事を発注し、完成後にはグループ会社・ヘヤミセや協力業者との連携により、入居の斡旋から管理まで行うというものだ。

エリア展開、有望地は「沖縄」

不動産市況の動向について別府社長は、「地価の高騰などを背景に不動産市況は好調です。ただ、今後その状態が続くとは思っていません。弊社はインカムとキャピタルの両立について投資家さまに責任を負っていますので、市況の変化には細心の注意を払っています」と話す。

本社のある福岡、オフィスを構える長崎、熊本、大阪、東京のほか、17年には沖縄にもオフィスを開設。今後は、沖縄への投資を強化するという。沖縄は観光客数の増加により不動産投資が相次いでいる。アジアの中間

層を中心に今後もインバウンド市場は好調に推移することが期待される注目のエリアだ。引き渡し物件の伸びにより、18年2月期の売上高は前期比から大幅に増加し、30億円を超えた。

創業時から不動産事業への向き合い方はブレない。「マンション業は裾野が広い。ゼネコンや専門工業者を始め多くの人が集まることで、マンションを完成させることができます。また、不動産仲介業者や建物管理業者など、さらに多くの人が集まってマンション業を成立させることができます。商品企画には金融機関のバックアップも欠かせません。金融機関も含めて、みんなが儲かる商品をこれからも開発していきたいですね」。別府社長は、設立当初から変わらない自社の事業についてこのように話した。

2019年2月には大名に本社を移転

人員の増加に対応するため、来年には本社移転を計画。19年2月の完成予定で建設中の「モダンパラッツォ大名」が本社となる。この物件は、国道道路と大正通りに面しており、11階建、34戸の賃貸マンション低層部に本社オフィスを構える。「モダンパラッツォけやき通り」

Profile



modern project

別府 大力

べっぶ・たいし

1975年、福岡市出身。大手不動産仲介会社や資産活用コンサル会社を経て、2012年3月に(株)モダンプロジェクトを設立し、代表取締役として就任した。物腰の柔らかさから周囲の人間を惹きつける魅力をもつ。

(20戸)、「モダンパラッツォ上呉服町」(25戸)、「モダンパラッツォ大濠公園II」(38戸)、「モダンパラッツォ西公園」(24戸)など今後完成する物件は福岡市内を中心に枚挙にいとまがない。

すでに供給している物件と18年以内に契約する物件の合計は90棟を超える見込みで、当初掲げていた2020年までに累計100棟という供給目標の達成は間違いないとみられる。シンプルなお開発理念により驚異的なスピードで供給されるモダンパラッツォを見かける機会は今後増えていきそうだ。