

ビル業界 四季報

株式会社 Con Spirito

東京都渋谷区恵比寿南1-2-11

代表取締役 村上 孝生
設立 平成9年11月22日
事業内容 不動産コンサルティング、マンション企画開発、賃貸管理、不動産賃貸、ほか

代表ビル概要

名称 金剛ビル
所在地 神奈川県厚木市中原町2-8-10
延床面積 366.2㎡
敷地面積 82.94㎡
構造 地上5階地下1階
構造 5R+C造
竣工 平成11年

入居テナント

MINOR

沿革

主な事業内容は、マンションの企画(仕入)開発および分譲管理・不動産に関するコンサルティング業務・市場調査・建築の調査・財務相談等・内装工事業・賃貸保証代理業。

同社はマンションデベロッパー出身のスタッフが多く、従来は区分取組物件の販売・管理を中心としてきた。ただ現在は「ビル」の管理を含めた「管理」そのものを主力事業として明確に位置付けています(同社代表取締役 村上 孝生氏)と話す通り、管理事業を積極的に展開している。自社での販売・持分物件に限らず、賃貸のみの利譲・売却物件が伸びてきているのも実勢の裏返しだ。

「管理事業は収益物件経営の要です。当社はオーナーの皆さまと同じ目線に立ち、保有に伴う不安を最小化できるよう努めます(村上氏)」。また、不動産投資セミナーを積極的に展開しているのも同社の特徴である。同セミナーにおいても、販売ではなく「収益物件を長く保有すること」に重きを置いてあり、不動産経営のリスク開示も重要視する。毎月



の定例開催(東京駅・丸ビルにて)に加え、さらに特筆すべきは不動産経営をテーマにする「(スプアー)」の開催で、参加定員はすでに埋まってしまうほど人気だという。管理サービスの提供と、高質なリスク開示、オーナーと密着共有することを理念とする同社の動向に今後も注目していきたい。

ビル経営

コンスピリットは現在約100棟を超える賃貸管理を委託。全体の占有率は常に3%以下を維持する。この高い稼働率の要因は「管理委託の際に、地域性や市場調査・将来的な賃料予測などを徹底して行い、現実的な情報を顧客と共有する」「オーナーと密着にコミュニケーションを取り、建物や現況・ニーズに合う身置料を提案する」の2点に尽きるといふ。

売買や移住に伴った物件管理はもとより、他社購入の物件管理も依頼されることも多くなった。これも稼働率維持こそ管理会社の至上命題という考えが、顧客からの紹介・セミナーを通じて定まった結果だろう。同社は蓄積した管理ノウハウを生かし、「金剛ビル」など、テナントビルや一棟マンションの売買・賃貸管理にも一層力を入れていく方針だ。

交通アクセス 小田急線小田原線「厚木」駅 徒歩5分

株式会社三輪企画

東京都豊島区東池袋2-28-30

代表取締役 植山 二郎
設立 昭和41年
事業内容 不動産管理業、仲介業及び賃貸業、保険代理業

代表ビル概要

名称 豊田ビル
所在地 東京都豊島区東池袋2-28-29
延床面積 270.13㎡
敷地面積 91.74㎡
構造 地上3階地下1階
構造 RC造
竣工 昭和41年

入居テナント

minor, スタジオ+ハセガワ、ミラクル

沿革

三輪企画は昭和41年、東池袋エリアを中心として不動産の管理・仲介及び賃貸業を行う会社として設立した。地域には古くからこの地で暮らす住民が多く、不動産の買換えや賃貸経営に関する相談などに対して、親身な対応に努めているという。また、エリアには北関東をはじめ地方から物件や事務所・店舗を探す人が多く訪れる。同社代表の植山氏は飲食系の企業で企画部に在籍したこともあり、特に飲食店舗の業態サポートには力を入れているようだ。

「今は店舗経営に関するアドバイスなどを行っていますが、いずれはパッケージ化して業務内容の一つとしてクライアントに提供できればと考えています(植山氏)」

ビル経営

豊島区内で「豊田ビル」のほか、月極駐車場も運営もしている同社。3年前には横浜市内に地上4階建てのマンションを購入し、こもりの運営・管理も展開している。物件は京浜急



行線「神木」駅から徒歩圏内、取り切りはワンルームが中心。換気や室内エリアに勤める専業主婦に人気だそう。築年数は15年超で、外壁塗装の更新を検討しているという。

「年度末までは入居者の入れ替わりが起る時期ですので忙しくなります。外壁塗装の工事は春以降の実施を考えています(植山氏)」

「豊田ビル」は昭和41年の竣工で、同社の設立と同時に建設された物件である。自社使用を想定し建物の建設に携わったが、同社の収益源の大きな柱として賃貸物件として竣工から稼働している。以前は通信関連企業の事務所などがテナントとして入居していたが、近年ではSDJ O事務所としての入居希望者が増えていると植山氏は話す。物件は「池袋」駅のほか、「東池袋」駅や「新大塚」駅が徒歩圏内に設置し、繁華街からは少し離れた落ち着いた環境が特徴となっている。

「ここ最近では超高層のレジデンスが周辺で数多く建つようになり、ファミリー層が住みやすい街になりました。いずれ物件は建て替えなければならないのですが、買主者別の幅が広がることは、不動産業者にとっては選別の幅が広がりますことだと思います(植山氏)」

交通アクセス 東武東上線「東池袋」駅 徒歩5分、J丸の内線「池袋」駅 徒歩10分

認定法人エイスクエアの 全国ネットワークの現場

おののちの不安を解消する。エイスクエアの全国ネットワークが、あなたの不安を解消します。エイスクエアの全国ネットワークが、あなたの不安を解消します。エイスクエアの全国ネットワークが、あなたの不安を解消します。