

1年間で管理戸数675戸増

投資会社との提携と地方開拓を推進



Con Spirito (東京都渋谷区) 村上孝生社長(48)



地方の管理物件の例

投資用不動産販売、賃貸管理を行うCon Spirito(コンスピリット・東京都渋谷区)は、1年間で賃貸管理戸数を675戸伸ばし、3

月末時点で3222戸となった。管理戸数増加のため、2019年から新しく行った施策は2点。投資販売会社との業務提携と、地方物件の管理受託強化だ。

1点目の業務提携では、販売のみを行い、自社で管理を受けていない販売会社と協業。販売後の管理を受託している。現在提携している会社は5社で、管理受託エリアは1都3県。同社の村上孝生社長は、「販売時の利回り確保のため管理会社に無理を強いて、管理料を下げさせている販売会社も多い。きちんと利益を確保するために、そういった会社は避けてい」と話す。場合によっては、販売営業の途中から当社が同行することもある。販売後の管理について、直接話すと、「2019年100戸以上、地方物件を増やした。地方物件の管理の場合、オーナーの代理人としての役割を担う」という。現地在所有の理由も、同社が全米不動産管理協会(AMRI)の発行する認定資格『AMO』を取得しているからだ。同資格は、IREMが制定する条件

をクリアし、管理会社としての倫理観や、管理の実績、クオリティを認められた企業に与えられる。『AMO』認定企業は日本で9社のみ。同資格を取得していることで、販売会社にとっても販売後の安心をオーナーに伝えられるメリットもある(村上社長)

2点目は、地方物件の管理受託強化だ。19、20年で100戸以上、地方物件を増やした。地方物件の管理の場合、オーナーの代理人としての役割を担う」という。現地在所有の理由も、同社が全米不動産管理協会(AMRI)の発行する認定資格『AMO』を取得しているからだ。同資格は、IREMが制定する条件

中央線快速の賃料ランキング発表

最安値は西八王子駅の4万6000円

順位	駅名	家賃相場(万円)	駅所在地
1	西八王子	4.6	八王子市
2	高尾	4.85	八王子市
3	日野	5.5	日野市
4	国立	5.6	国立市
	西国分寺	5.6	国分寺市
6	八王子	6.1	八王子市
	国分寺	6.1	国分寺市
9	武蔵小金井	6.3	小金井市
	豊田	6.3	日野市
11	武蔵境	6.8	武蔵野市
12	立川	7.1	立川市
13	三鷹	7.3	三鷹市

※所在地は全て東京都

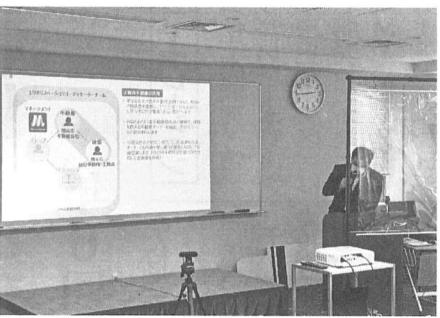
同社が地方物件の受託を強化できた理由も、『AMO』認定を受けたことにある。取得後から、IREMの日本法人IREM JAPAN(アイレムジャパン・東京都港区)の管理会社と知り合い、地方物件の管理受託を強化(村上社長)

「今後、建築免許を生かしたリノベーション提案を強化し、管理戸数増に努めていきたい」と話す(村上社長)

リノベスクールに50人参加

大阪市内の遊休物件活性化へ

大阪宅建



事業説明を行う大阪メトロの鍋島寛之計画部長

一般社団法人大阪府宅建物取引業協会(以下、大阪宅建)は3日、大阪市高速電

気軌道(以下、大阪メトロ)との業務提携による新事業『エリアリノベーションスクール』を大阪宅建会に託して初開催した。会員約50人が参加した。当日は大阪メトロ鉄道事業本部の鍋島寛之計画部長より、同社が進める大阪市内の遊休不動産を対象にしたエリアリノベーションの概要や趣旨説明を行った。今後は、大阪宅建の会員企業を対象として月に1回のペースで開催を計画。講師によるエリア価値向上についてのセミナーや、周辺エリアの街歩き、参加者と地域の現状を共有する内容を予定している。

大阪メトロが掲げるエリアリノベーションによるまちづくりの目的は、地域の交流促進と定住人口の増加だ。主に沿線周辺の遊休物件を、飲食店などユニティの拠点となるような建物にリノベーションする。また、ハード面だけでなく、イベントなどを開催し、地域住民や観光客をつなげるソフト面にも注力していく。

大阪メトロは、『エリアリノベーションスクール』を通じて会員企業とつながること

で、物件情報の共有や改修事業の委託を進める狙いだ。同社は効率的な物件の収集が期待でき、大阪宅建の会員にとっては、新たなビジネスの創造につながるため、双方にメリットがある。

今後の目標として、大阪メトロ御堂筋線「西田辺」「長居」「あびこ」の3駅周辺において3年間で100戸の活用を掲げている。鍋島部長は「まずは3年間で100戸、その後第2、3弾と計画を立ち上げ、地域活性化を進めていきたい」と話した。

リノベスクール

リノベスクールは、リクルート住まいカンパニー(東京都港区)は、7月30日、「JR中央線快速停車24駅の家賃相場が安い駅ランキング2020年版」を発表した。上位13位を東京23区外の西東京エリアが占め、最安値は「西八王子」駅の4万6000円となった。

同社は、家探しをする人々の参考になるよう、定期的にテーマを変えて住まいに関するランキングを発表している。今回対象となった駅はJR中央線の快速が停車する24駅。対象物件は単身者向けの1R・1K・1DK。

ネット保険 1万件突破

巣ごもり需要で成約に弾み

チューリッヒ少額短期保険(東京都中野区)は、7月、同社が販売する賃貸入居者向け家財保険『ミニケア賃貸保険』の契約件数が1万件を突破したことを発表した。ウェブで手続きが完了することがインターネット世代に評判で、販売から1

年2カ月で契約数1万件突破となった。もともと1万件的契約獲得目標は、9、10月に設定していた。新型コロナウイルスによる巣ごもり需要の影響で、ウェブで家財保険に関する手続きが完了する同商品がユーザーに受け、予想を上回るペースで目標に到達していること。今後も、

アパートの防犯対策を指南

専門家「おすすめは補助錠設置」

「アパートの防犯対策を指南」を例に出し、玄関補助錠の重要性を解説する。中では補助錠がセッティングになった補助錠を取り付けることで、犯罪防止を強化できることなどを紹介した。梅本学長は「コロナ禍で職を失う人が多くなる。社会が乱れると犯罪が増える傾向にあるので、物件の防犯に関心を持って欲しい」と話す。また、参加したオーナーからは「犯罪者の視点から防犯のポイントを抑えられるため、一般的な内容とは異なる場所を、参考になった」と梅本学長が声が上がっている。同社では今後も、座学やフィールドワーク形式で防犯セミナーの開催を予定している。



参加者同士、問題を取った開催となった

「リモートワークが進むことで、都心近郊外が注目されるだろう。静か、郊外、リーズナブルとい

同商品の年間保証料は3610円から。インターネット申し込みによる人件費の削減や、代理店を通さない仕組みで手数料がかからないこと、契約コストを抑えることに成功した。

「同商品の特徴は、契約者が20、40代のインターネット世代が8割を占めていること。今後も、より簡単に分かりやすい手続きを提供できるように、サービスの向上に努める」と、同社のマーケティング部・森風里氏は話した。



ミニケア賃貸保険の商品画面イメージ