

## キラリ! 成長企業

「先輩たちのようになりたい」。重吉勉社長がそんな夢を抱いて不動産業で独立したのは今から18年前の1990年のことだった。時はバブル景気真っ盛り。時流に乗り、住まいは億ション、車は運転手付き。休日はクルージングなど絵に描いたような成功をおさめた先輩たちの姿にあこがれた。しかも、自分と同年代の30歳前後。できないはずはない。

しかし、逆風が吹き荒れた。バブル崩壊だ。我が世の春を謳歌していた先輩たちが次々と倒産。9割以上の同業他社が倒産に追い込まれていった。同社ももちろん無傷ではすまなかったが、「地獄のような苦しみ」を経て何とか生き残った。

二度とこんな経験をしないためにはと、重吉社長は自問自答する日々が続いた。不動産業界をおそった荒波を乗り越えた会社の収益構造を調べると、ある特徴に気が付いた。それは毎月決まった固定収入があることだった。不動産業界にとっての固定収入とは建物などの管理で得られる管理収入のことだ。

もっとも、当時の不動産業者の間では、「管理業を軽視する風潮があった」。不動産売買の利幅が多い一方で、管理収入は利幅が少なかったためだ。しかし、利幅が多くても大波にのみ込まれ



セミナーの参加者は毎回100人を超える。参加者は40~60代の中高年が中心だが、20~30代の若年層の姿も目立つ

ては意味がない。厳しい環境下でも生存できるビジネスモデルこそが最強の証しでもある。「不動産業の原点は管理業である」と確信。大きくかじを切った。

しかし、不動産管理事業のノウハウはほとんどない。ゼロからの出発だった。手探りながらも顧客からの信頼を勝ち取



## 日本財託

### 【会社概要】

- ▷本社—東京都新宿区西新宿1-11-11河野ビル2階
- ▷設立—1990年10月
- ▷資本金—2000万円 ▷従業員数—30人
- ▷社長—重吉勉
- ▷売上高—80億円(2008年9月期連結)
- ▷事業内容—中古ワンルームマンションの販売など

しげよし・つとむ 早大社会科学部中退後、不動産業に関わる。90年日本財託を設立。著書に「中古ワンルームマンションで収益を上げる!」。石川県出身。46歳。



## 管理業・投資用ワンルームに重点

り、設立19年目となる2008年10月期末時点の管理戸数は6000戸を突破し、連結売上高に占める割合は約1割に迫るまでに成長した。

もちろん管理事業だけでは大きな飛躍は望めない。そこで、収益の柱に位置づけているのが投資用ワンルームマンションの販売だ。中でも同社のこだわりは、好立地に建つ中古物件だ。

ワンルームマンションは、駅から近い立地の良い物件が多い。このため、家賃もその地区の相場よりも高く設定しても、高い入居率を維持できる傾向があ

る。もちろん新築物件の方がより高い家賃を設定できるが、好立地の中古物件ならば新築物件とさほど変わらない家賃に設定しても借り手が現れるという。このため、「中古ワンルームマンションは投資物件として適している」と強気だ。

昨夏以降、不動産業界を取り巻く環境は激変、不動産会社の破綻が相次いでいる。しかし、「不動産投資は買い控えが起きている時がベスト。現在は最大のチャンス」と見ている。不動産不況を飛躍への追い風にとらえることができるのか。同社の挑戦は続く。(松元洋平)