

日本財託

中古ワンルームで新事業

「マンスリー」300戸体制へ

物件仕入れ力生かす

東京23区の投資用ワンルーム販売事業の日本財託（東京都新宿区、重吉勉社長）は、マンスリーマンション事業を始めた。11月12日に開いた記者懇談会で重吉社長が説明した。今年4月に専門部署を立ち上げ、5月末から事業を開始。現在、約200戸を運営する。20年3月をメドに300戸体制を目指す計画だ。

同社は、東京23区内の駅に近い立地の中古ワンルームを仕入れて個人投資家に販売。その後の管理まで手掛け、現在の管理戸数は約2万2000戸に上る。そうした管理物件の一部を、オーナー（投資

家）了解のもと賃借し、家具家電を揃えてマンスリーマンションとして転貸し始めた。利用者との契約形態は1カ月以上の定期借家だ。入居者にとっては敷金・礼金も不要で、退去時は入居期間に応じたクリーニング代を払うだけなので手軽に利用することができる。

出張、研修ニーズ

現在、中長期の出張や研修時期の法人ニーズを中心に、病院の近くでは医療関係者や入院患者の家族の滞在用、更に被災時の避難場所としてなど多様なニーズが出ていると

いう。ホテルに滞在する場合と比べて費用負担は半分程度

に抑えられるからだ。

マンスリー事業における同社の強みは「物件の仕入れ力」（重吉社長）。既存事業で毎年1600戸程度仕入れていく。通常は入居者付きで収益不動産として投資家に販売しているが、中には空室状態のまま仕入れることもある。そうした住戸や、賃借人が退去

したタイミングで切り替えることでマンスリー用の住戸を確保できる。

更に、管理規約の変更に よってマンスリー不可になった場合でも、すぐに通常の賃貸住宅に戻すことができるので、オーナーもマンスリー用として貸し出すことに抵抗が少ないという。