

託 本 財 託
中 古 ワ ン ル ム

投資セミナー開き販売

登録オーナー数は2634人に

個人投資家向けに中古ワンルームマンション販売および賃貸・建物管理を行う日本財託グループ（東京都新宿区、重吉勉代表）。都内23区、横浜、川崎エリアの駅近物件を厳選して仕入れ、月2回開催するセミナーを通じて販売している。投資家向けセミナー参加者の成約率は年平均12～13%。今年1月末の登録オーナー数は2634人、自社販売物件を中心にした賃貸管理戸数は6266戸、年間を通じて99%以上の入居率を誇る。同グループのビジネスモデル、今後の事業展開を重吉代表に聞いた。

投資用中古ワンルームマンションの販売事業について

「将来にわたって、人口が減少することのない都内23区、横浜、川崎エリアに限定し、物件を仕入れて、入居者の需要が高い物件をコンセプトにしており、販売するだけではなく、すべて賃貸管理業務を受託するのがビジネスモデルだ」

販売手法を

「月2回、個人投資家向けに経営セミナーを開催している。セミナーで

は、不動産投資の現状、投資のメリット、リスクなどを説明。私たちのビジネスモデルを理解していただいたうえで、個別相談に応じている。1回あたり100人の参加者があり、成約率は10～15%、年間で12～13%となっている」

オーナーの属性は「30代、40代が圧倒的に多く、6割近くを占めている。次いで50代24%、69代12%など。職種としてはサラリーマンが85%を占めている。年金問題

重吉 勉 代表に聞く



年間入居率99%を維持

賃貸管理事業について

「私たちは『入居者から選ばれる管理会社』『オーナーから選ばれる管理会社』を目指している。それだけ賃貸管理に比重を置いている。09年1月末時点で管理戸数は6266戸、入居率は98.79%。管理物件は自社販売したもの为主体だが、ここに来て登録オーナー以外から管理を受託するケースも増えている。私たちの管理業務が評価された結果だと思

る。景気が悪化しているなかで、勤務している会社はどうなるかも分からない。いまのうちに、しっかりと資産計画を立てておくという人が増えているのだと思う」

物件の販売価格、利回りは

「バブル期の物件は1000万円前後、広さは16～19平方メートル、00年以降に立ち向かい、老後の不安を解消するというのが経営理念だが、この半年で若い世代が増加している。景気が悪化しているなかで、勤務している会社はどうなるかも分からない。いまのうちに、しっかりと資産計画を立てておくという人が増えているのだと思う」

理戸数1万戸を目指している」

ながっている」

「なぜ年間99%の入居率を維持できるのか」「通常、賃貸管理会社は手数料確保からも自社単独で客付けを行うことが多いが、単独での集客力には限界があり、入居者が決まるまでの時間もかかる。このため、仲介業者約2500社と業務提携し、毎日ファクスやメールなどで物件情報を提供。同時に、現場で活躍している営業マン約1500人を囲い込み、独自のポイント制度を導入して客付けしていることが、高い入居率維持につ

「前期（08年9月期）は年間600戸、今期は660戸となる見通し。利回り確保は必要であり、金利が逆ザヤになってまで、無理に仕入れて販売するつもりはない。時には、仕入れを休むことも必要だろう」

の築浅物件は1500万円前後、20～24平方メートル、20～24平方メートルが中心。バブル期物件の賃料は6万～7万円で利回りは手取り6%前後、築浅物件は賃料8万～9万円、利回りは5～5%前後が平均的な水準だ」

09年3月期第3四半期

評価損35億円計上

アーネストワン

アーネストワンの09年3月期第3四半期非連結決算は、売上高1058億7500万円（前年同期比3.0%増）、営業損失56億6800万円（前年同期は51億5700万円の黒字）、経常損失61億1700万円（同46億2000万円の黒字）、当期純損失66億3800万円（同28億5800万円の黒字）となった。戸建て分譲3134棟、分譲マンション1115戸を引き渡し、売上高は前年同期を上回ったものの、販売単価が計画を下回り、利益率が低下。また、棚卸資産の評価損35億5800万円を計上した。

純損失435億円
ジョイント
ジョイント・コーポレーションの09年3月期第3四半期連結決算は、売