

日本財託代表取締役

重吉 勉

東京都心の中古ワンルームマンションに特化した管理会社として「トータルライフソリューション企業」を目指していく

コソコソまめに働くことが勝つコソ。
年間平均98%という賃貸入居率で財産を託される会社になりたい

撮影 = 齊田 勤
photos by Saida Tsutomu

PROFILE

しげよし・つとむ

1962年石川県生まれ。早稲田大学社会学部中退。90年日本財託設立。しかし直後にバブル崩壊。倒産と背中合わせの状況が続く中、生き残るには地道な固定収入が大切だと気付き、管理業に注力。2013年12月末現在、オーナー数4926名、管理戸数1万2470戸、入居率98.67%。





セミナーでは講演や個別相談以外にもオーナーが語る体験談もある。親しくしているオーナーに挨拶をする重吉社長



営業担当者から物件の説明を受ける。入居者に受け入れてもらえる物件かどうか。その目利きの力が管理会社に問われる。



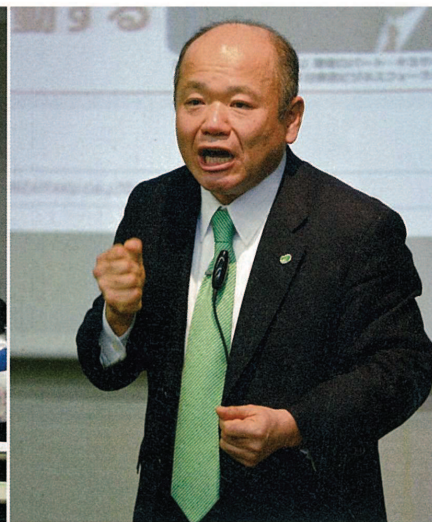
東京・新宿歌舞伎町で清掃する重吉社長はイエローハット創業者の鍵山秀三郎氏が設立したNPO法人「日本を美しくする会」に所属している



雨の降っている日以外は自宅から歩いて会社に向かう。「セミナーで話す内容を口ずさみながら歩いたりします」。時速7kmで歩くのが目安という



「東京マラソン2013」では社員と参加



定期的に開催している「サラリーマンのための東京中古マンション投資セミナー」。130人超が集まり、「何のための不動産投資が考えてください」「こんな物件を選んでください」と熱のこもった重吉社長の講演に耳を傾けた。シニア層のみならず、30代の若者夫婦や女性が1人で参加するなど投資意欲は年代層を問わず広がっている

短期的な転売利益よりも長期的な安定利益を求めることがマンション投資には必要な心得です

東京都の人口は今後も増加

アベノミクスによる株高などの影響で活況を呈する不動産市場は2014年も堅調に推移していくと感じています。特に当社が管理・売買をする東京都23区のワンルームマンションのニーズは非常に好調です。

おそらく20年の東京五輪までは地方から上京してこられる社会人や学生といった方々が東京都内に転入してくるため、都内の単身者の人口は増え続ける可能性が高く、賃貸の需要は引き続き旺盛になると見えています。

また、当社が取り扱うマンションに投資をする方々は30代から50代のサラリーマン層が約6割を占めており、富裕層のみならず、中流層にとっても投資に対して前向きになることができる環境にあると言えます。

その背景には年金問題などからくる将来への不安があります。これは、たとえ足元の景気が回復したとしても、高齢者の数は

依然として増え続けていくため解消されることはありません。

賃貸管理で強みを発揮する

その点、新耐震法の基準に従って建設された躯体のしっかりした、駅から10分以内の立地にあるワンルームマンションであれば、5%前後の利回りを得ることができ、資産形成としても有効な手段と言えます。

その一方で、土地や資材の高騰といった要因もあつて、都心のワンルームマンションの供給戸数が少なくなっていることも事実です。それでも当社は1万2000戸を超える物件数を管理し、年間平均入居率も98%を維持しています。

私はこの98%を死守しているという社員を鼓舞しています。物件を所有するオーナー様や入居者様にお困りごとがあれば、いつでもどこでも素早く対応する。この管理こそが当社の強みであると自負しているからです。今後は企業の社宅を取り扱う

法人営業を新たな収益の柱に成長させ、4月には医療保険やがん保険をご紹介する保険事業部を立ち上げ、「トータルライフソリューション企業」を目指していきたいと考えています。



幹部ミーティング。社員の勤怠状況やオーナーはじめ、入居者から寄せられた要望などを報告