

武蔵コーポ 中古物件のサブリース強化



武蔵コーポレーション
(埼玉県さいたま市)
大谷 義武 社長 (33)

収益用不動産の1棟売りを手掛ける武蔵コーポレーション

(埼玉県さいたま市)は、

このたびサブリース事業を本格化させる。これまでは、販売した物件でオーナーからの依頼があれば行ってきたが、今後はセミナーなどを通じ、積極的に中古物件のサブリースも引き受けていく考えだ。

サブリース強化の理由について、大谷義武社長は次のように語る。

「ビル管理を行った経験から、賃貸管理のある矛盾に気が付きました。ビルでは、管理会社とリーシングを行う企業とはそれぞれ別に存在します。でも賃貸住宅の市場では同じ企業が行っているケースが多い。しかも管理会社はオ

ーナーさんと専任契約をして、他社に情報を流さないのが当たり前です。これでは、リーシングの機会損失になると同時に、オーナーの利益を損ないかねません。ここに利益相反の矛盾が存在します」

同社は、サブリースおよび一般管理を専業とし、自社でのリーシングは行わず、あくまで家主の代理人としてエリアの仲介会社を回り、リーシングの依頼をするという体制を置く考えだ。

「オーナーの代理人としてリーシングを強化する」の姿勢が奏功し、管理を受託したとき入居率が50%だった物件を満室にしたこともある。現在、一般管理で400戸、サブリースで500戸を管理しているが、入居率は99%を維持している。「埼玉県全域で初年度、サブリースで2000戸を目標したいと思います」(大谷社長)