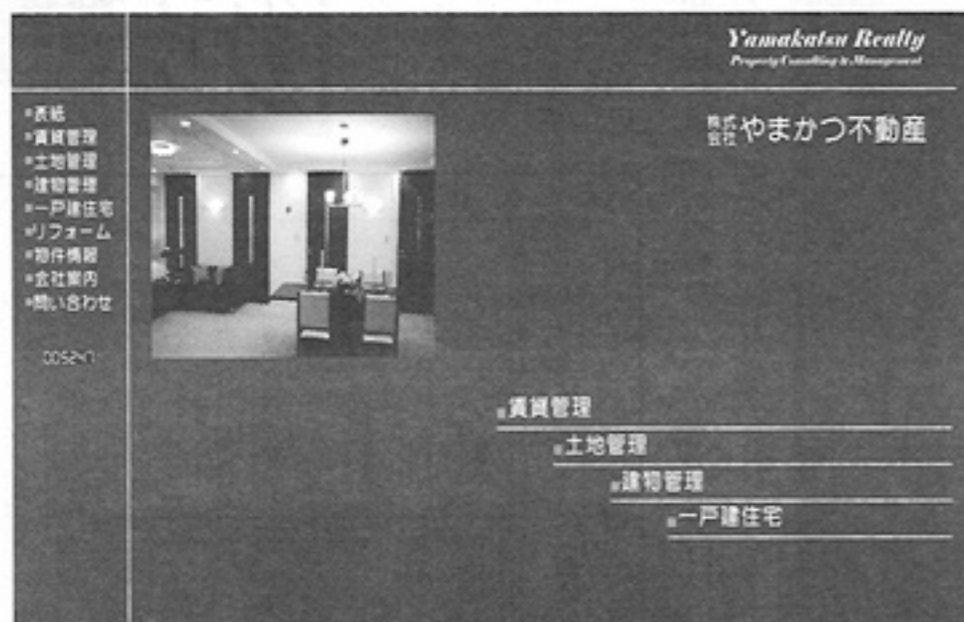


賃貸管理会社 企業診断カルテ

地元墨田区を中心に1都3県を営業エリアに1500戸の管理を手がけるのがやまかつ不動産(東京都墨田区)だ。同社は主幹事業は近隣対策から管理、管理からリノベーション事業へと時代に合わせて変遷を遂げている。その変貌ぶりに追った。

リノベーション、賃貸管理の両輪で成長

やまかつ不動産



▲同社ホームページのトップページ

会社 D A T A	設立	1988年6月
	本社	東京都墨田区東向島
	資本金	1000万円
	従業員数	6人

会社沿革

近隣対策の付帯業務で管理業へ進出

山崎基康社長の父である克人氏が1988年に同社を設立した。

独立以前、克人氏は建設会社で近隣対策を手がけていた経験があったことから創業当初は近隣対策ビジネスが主軸。付帯業務で物件オーナーへ管理会社を紹介していたが、当時はまだ管理業に注力している不動産会社は少なく、なかなか手ごころな会社が見つからない。そこで創業時から自社でも集金業務や一部では滞納保証も行うなど、有償管理も開始していた。

バブル期も管理一本で着々と拡大

管理戸数が増加するにつれ、近隣対策事業の比率は減退。管理事業へ注力するようになった。バブル期にもノウハウがないことから売買事業は行わず、地道に管理戸数を拡大していった。1998年より戸建て分譲、1999年よりマンション販売事業を開始。売買事業に取り組み始めたが、当時はまだあくまで管理事業が主軸であった。

リノベーションビジネス開始し売上拡大

01年より売買事業に本腰を入れ始める。三井不動産販売などで売買仲介の経験を積んだ山崎社長が入社したからだ。

この頃、平成初期に建てた物件の老朽化が進んでいた。同社はそうした物件に着目。10~20戸・買い取り値1~2億円の中古収益物件を主に買い取り、30㎡程のワンルームマン



山崎基康社長

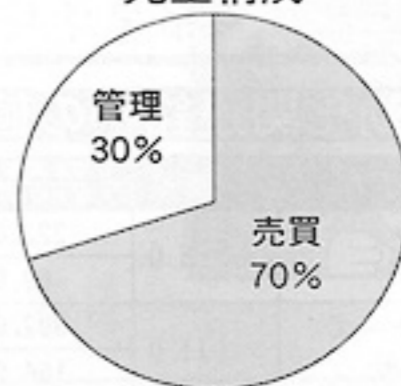
プロフィール

1969年生まれ。三井不動産販売、エイブルなどで売買仲介業務を経験。01年に同社へ入社する。2004年8月に父である克人氏の後を継ぎ、代表取締役役に就任。

〈業務内容〉

- ・1都3県での賃貸マンション・アパート・店舗・事務所・倉庫・駐車場等の管理
 - ・都心および城東地区の一戸建て住宅の企画・建設・販売
 - ・アパート・マンションの企画・建設・販売
 - ・マンション・アパート・事務所・店舗・倉庫・駐車場等の賃貸仲介
 - ・マンション・一戸建て・アパート等の売買仲介
 - ・内外装リフォームの企画・施工
 - ・不動産コンサルティング業務
- 〈売上高〉 5億6000万円
〈管理戸数〉 約1500戸

売上構成



ションへ改築。付き合いのある家主・地主や私募ファンドに転売していった。また、転売物件の管理も請け負うことで管理戸数も増加させた。売買事業が現在、売上の7割を占める主幹事業となっている。

「弊社の主な営業エリアである墨田区周辺は単身の若いサラリーマン・OLが多い。そうした方に受け入れられるような物件に替えるようにしています。売買事業は確かに成長していますが、私は長年続けてきた管理事業を重視しています。長年、墨田区近辺で管理をして入居者ニーズを蓄積してきたことが役立っていますし、やはり安定収益をもたらすビジネスが売上の3割を占めているのは心強い。今後は社員に法律武装をさせるなどして管理事業でも差別化を図り、伸ばしていきたいと考えています」(山崎基康社長)