

管理会社ノート

受託営業編

販売会社から借り上げ、500戸増

ファンド強化で管理増目指す



Trust Advo Partners (東京都台東区) 宮村幸一社長(50)

Trust Advo Partners

東京23区の区分マンションをメインに約8000戸を管理するTrust Advo Partnersは、2021年5月と比べ、約500戸管理戸数を増やした。販売会社からの借り上げと、ファンドへの営業強化により着実に管理戸数を拡大している。

管理物件は東京23区内を中心に所在し、1K～1LDKの区分マンションが75%を占める。新規受託営業は社長と取締役、営業社員の3人

会社名	トラストアドバイザーズ
所在地	東京都台東区
管理戸数	8000戸
従業員数	60人
管理受託営業の担当者数	3人
管理の拠点数	1拠点
管理戸数の比率 (一般管理: マスターリース)	4:6
年間の賃貸管理事業売り上げ	非開示
管理手数料の割合	3~5%
年間の平均管理収入 (1戸あたり)	約6万円
管理業務担当者の一人あたりの担当戸数	347戸

管理会社の実務の中から「管理受託営業」にフォーカスし、各社の指標や実際の施策を取材。今回は、販売会社から借り上げて管理を伸ばすTrust Advo Partners (東京都台東区) と、既存家主からの紹介を増やすE-Life (イーライフ) 不動産 (熊本市) の取り組みを紹介する。

とめて報告を受ける方が効率よく対応できる。同社は販売会社から周辺家賃相場の約90%でマスターリースする。「借り上げ料率が高いと販売会社は高い賃料を出すことができない、投資家への利回りを上げられる。そのため販売会社から声をかけてもらっている」と宮村幸一社長は話す。

自社アプリで関係強化

満足度高めて紹介獲得



E-Life不動産 (熊本市) 井ノ口寛容社長(42)

E-Life不動産

管理戸数4100戸のE-Life不動産では、自社開発のアプリを活用したオーナーの満足度向上により、既存オーナーからの紹介で新規の管理を受託。21年度は、約150戸の増加となった。

物件の管理は、エリアで分けており、1人あたりだいたい600~700戸を担当している。新規に受託した物件のうち約6割は既存オーナーに紹介を受けた新規顧客からの受託、約3割は既存オーナーからの追加受託だ。管理離れが起こる主な原因として、オーナーとのコミュニケーション不足が考えられる。同社では、担当者個人ではなく、会社としてオーナーの信頼を得るため、18年に自社開発のオーナーアプリを導入した。既存オーナーからの追加受託の決め手は、コミュニケーション強化とポートフォリオ分析にある。オーナーから見ると、管理の機会のない経路やリレーショナルな社員ともアプリのチャット

会社名	E-Life不動産
所在地	熊本市
管理戸数	4100戸
従業員数	22人
管理受託営業の担当者数	-
管理の拠点数	1拠点
管理戸数の比率 (一般管理: マスターリース)	10:0
年間の賃貸管理事業売り上げ	約1億円
管理手数料の割合	5%
年間の平均管理収入 (1戸あたり)	約2万4000円
管理業務担当者の一人あたりの担当戸数	600~700戸

戸数増加約500戸、減少は30~数百戸で、純増500戸程度が続く。ただしファンド物件の売却があると、一度に30~100戸程度の管理がなくなるため、時期によっては管理戸数が前年割れすることもあった。今後は、管理受託の方針は二つ。一つ目は23区内の物件管理を増やすこと。二つ目はファンドへの営業強化だ。現在、運用を任せられているファンドは計5社。同社のP.M.事業部7人のうち、ファンドへのレポート作成・説明業務ができる担当者は5人だ。「ファンドへの対応は不動産全般だけでなく、金融の知識が深くないといけない。シヨブローテーションを重ね、さまざまな業務を経験した社員が増えたことにより、当社もやっとここまで成長できた。今後は人材を強化し、取引先を増やしていきたい」と宮村社長。

を通過して気軽に相談でき、担当者の名前を覚えていくほどの関係を築いている。これが会社として信頼となり、追加受託の一番の要因と同社ではみている。また、アプリでは管理物件の購入から現在までの収支などを可視化し、ポートフォリオ分析ができるため、既存オーナーの他の保有物件を丸ごと管理受託することも多い。

既存オーナーからの紹介で新規受託に至るオーナーは、口コミがきっかけになっている。既存オーナーから、空室の悩みが改善したという話を聞いた親戚や知人が、同社に相談に来る。同社では、CPM (米不動産経営管理士) の資格保有者が賃貸管理を担当し、精度の高い提案で信頼を獲得する。相談から受託につながる割合は9割強を誇る。

井ノ口寛容社長は「管理の効率化と密なコミュニケーションをとるためにエリアをある程度絞って管理受託の増加を目指したい」と話した。

家賃保証をテクノロジーでアップデート!

エルズサポート 新商品

LACTii -ラクティ-

エルズサポート史上初、
圧倒的かつ最先端な商品特性!
お客様の安心、安全、
そして「楽」を実現します!



- POINT1 web (電子) 申込
- POINT2 web (電子) 契約
- POINT3 web管理システム LACTii KANRI
- POINT4 web口座振替 登録
- POINT5 独自の還元率
- POINT6 充実の保証内容

LS SUPPORT
エルズサポート株式会社
一人ひとりの「住まう」を支え続ける

〒163-6011 東京都新宿区西新宿6丁目8番1号 新宿オークタワー11階
TEL:03-6233-6260 FAX:03-3343-5321

<http://www.ls-support.co.jp/>

