

企業研究

vol. 164

トラストアドバイザーズ

(東京都台東区)
宮村 幸一 社長(45)



都内中心に5年で管理3000戸増

東京23区の区分マンションを中心に、約8000戸を管理するトラストアドバイザーズ(東京都台東区)。同社は、住宅・ホテルなどの投資事業を展開し、東京証券取引所スタンダード市場に上場するストライダーズ(東京都港区)の100%子会社だ。東京23区のワンルームなどの投資用区分マンションを中心に、年間5000戸ほどのペースで管理戸数を伸ばす。これまでの実績と、今後の戦略を同社の宮村幸一社長に取材した。

販売会社からの紹介強み 23区の区分受託に注力

2021年3月期、22年3月期と2期連続の減収ですが、要因は何でしょうか?

20年以降の売り上げの減少は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、対面営業が進まず管理オーナーからの売却依頼

おかげさまで、09年の3500戸から17年には5000戸、22年5月には8000戸と直近5年間で3000戸増えました。管理物件の75%は、個人投資家から受託したワンルームや1K、1LDKの区分マンションです。残り25%は、ファンドの保有する1棟マンション・アパートです。管理物件の所在地

紹介です。販売会社からの要望で、二重借り上げ方式で管理戸数を増やしています。

「二重借り上げ方式とは?」販売会社が顧客のオーナーから物件を借り上げ、次に当社がその販売会社から物件を借り上げる方法です。取引のある販売会社は30社ほどです。当社は、周辺相場の約90%で借り上げてい

ます。他社は相場家賃の85〜90%ほどの借り上げが多いと聞いています。他社と比較して突出して高い借り上げ率ではありませんが、借り上げ率が他社と並んだ際、当社を選んでいたという印象です。担当者が小まめに足を運んで密なやり取りをし、販売会社と良好な関係を築けているからだと思われています。

「順調に管理戸数を伸ばしている印象です。」09年に親会社のストライダーズにグループ入りした頃は、正直大変でした。当社はもともと、

今後は目標は何ですか。ストック事業なので、管理戸数を伸ばすことが第一の優先事項です。現在は区分の販売会社からの管理受託が多くを占めていますが、今後はファンドからの受託物件を増やしたいと考えています。そのために、ジョブローテーションで管理スタッフにさまざまな業務を担当させ、社内の人材育成を強化しています。毎年5000戸増やし、26年には管理戸数1万戸の達成を目標にしています。

会社概要

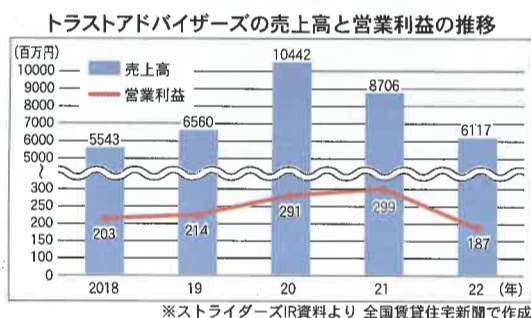
社名: トラストアドバイザーズ
所在地: 東京都台東区1-3-5 反町商事ビル5F
設立: 2006年9月1日
資本金: 5000万円
事業内容: 賃貸管理事業、サブリース事業、プロパティマネジメント事業、不動産売買事業

会社メモ

エスグラントコーポレーションの賃貸管理事業を分社化したエスグラントアドバイザーズとして2006年に創立。09年にエスグラントコーポレーションから、パーテックスリンク(現: ストライダーズ)の100%子会社となる。その後、一時は大幅に管理戸数を減らしたものの地道に受託営業を行い、管理戸数8000戸まで成長。今ではストライダーズグループを支える屋台骨事業だ。

社長メモ

1976年12月21日、埼玉県越谷市出身。大学卒業後、正興産業(東京都豊島区)に入社し不動産賃貸事業部で営業から修繕、督促まで幅広い業務を担当した。2005年1月に賃貸仲介・管理を行うS-FIT(エスフィット: 東京都渋谷区)に入社し、同年4月にエスグラントコーポレーションに転職。08年12月にトラストアドバイザーズ取締役に就任し、14年6月から現職。



残業時間は月20時間 夜間対応や働き方改革 現在は、業務の効率化に力を入れていると聞きました。更新業務や電話対応、日常的な清掃といった作業はできるだけ電子化や外部委託しています。今では休日出勤はなくなり、全社員の平均残業時間は月20時間程度になりました。

社員旅行の復活に期待 同社ではコロナ禍前まで、毎年社員旅行で海外に行っていた。初めての海外旅行だというスタッフもいるため、毎年異なる行先を経営陣で選んでいる。 Guam、台湾、シンガポールなど旅行先のバラエティも豊かだ。その中でも、宮村社長のお気に入りにはハワイ。食べ物おいしく、景色もきれい。お酒を飲みながらただ砂浜を歩くだけで気分が高揚したそうだ。もう3年間、我慢が続く。22年の社員旅行も中止が決定しているため、宮村社長は「来年こそは」と遠くハワイに思いをはせる。