

オーナーズ・インタビュー特別編 ◆ 品質チェックと募集会社等選定アドバイス ◆

「公社譲渡システムで協力会社を

詳細に検討できました」

東京都品川区／東邦モーターズ株式会社

不燃公社の「公社譲渡システム」は、賃貸事業を始めるオーナーを総合的に支援するもの。今回はオーナーズ・インタビュー特別編の2回目として、現在マンションを建設中の東邦モーターズを取材し、工事品質検査や募集会社等の選定などの場面で、オーナーと公社との共同作業の様子を紹介します。

◆公社譲渡システムの流れ◆

(総合コンサルタントコース)



分譲業者である公社が、施工から竣工まで繰り返し品質チェック

公社譲渡システムとは、オーナーより申込みを受けた不燃公社が事業主体となって賃貸住宅を建設した後にオーナーへ譲渡し、借入

金を長期割賦で不燃公社に返済していただく仕組みです。住宅金融支援機構から融資を受ける場合は、不燃公社が連帯して債務を保証。つまり、肝心な返済計画等について、オーナーと一緒に不燃公社が事業全体をチェックすることで安定した賃貸経営をサポートします。工事の進捗中は、不燃公社が法定検査とは別にオーナーに対する分譲会社（売主）としての視点から検査を実施。生コン品質・各階配筋時・電気等設備・内装の施工状況の確認から竣工検査に至るまでの品質確認を行った後に物件を譲渡します。

現場で気づいたことは何でも伝え、総合定例会議を活用する

本マンションは昨年6月の着工以来、各工事等の進捗管理と、その時点での課題についての共有化を図るため、オーナー、不燃公社、設計事務所、建設会社、関係工事会社の現場責任者が出席して、総合定例会議を開いています。そのつど資料が用意され、説明があります。専門的な内容だけにオーナーには理解が難しいことも。その際、不燃公社がオーナーに代わって重要な事項を業者と協議し、ポイントのみオーナーが最終判断を下すことでスムーズな工事の進捗を支えてくれます。また、この場所はかつて東邦モーターズのショールームと整備工場があり、長年商売をしていたため、オーナーとしては近隣住民とのトラブルが一番気になるところ。これまでに音の問題や電波障害が発生しましたが、建設会社が責任をもって対応し、大きなトラブルになっっていないとの報告を受けています。総合定例会議の後には、オーナーである代表取締役社長の大森一男氏が現場を訪問。高級輸入車ディーラー時代に培った知識をもとに、このマンションが商品としてはたして魅力的

か、消費者の目線でチェックしています。これまで、エントランスホールの天井をできる限り高くすることで高級感を演出したり、年末にはイルミネーションやクリスマスツリーを飾り、入居者の高揚感とイメージアップのため、外にも電源を設置することなどを提案。「賃貸マンションは、内見に訪れた人にインパクトを与えることが大切。客商売をやっていたため気づいた点は何でも伝え、不燃公社さんに予算の範囲内で対応できるかどうか探ってもらっています」(大森社長)とのこと。

募集会社はブランド力などを重視 管理会社はあえて違う会社を指名

公社譲渡システム総合コンサルタントコーズでは、不燃公社が設計業者・施工業者のほか、入居者募集会社や管理会社についてもご要望に応じて実績が豊富な優良業者を推薦し、選定をお手伝いします。

本マンションでは入居者募集会社について不燃公社側から3社、オーナー側からも1社の推薦があり、4社でコンペを実施しました。審査項目は、不燃公社とオーナーの経営者経験に基づいて抽出。設定家賃や募集・客付け方式、管理会社などのほか、オーナーとして

はサブリース契約をあまり考えていなかったものの各社の覚悟を計る上で重要な指標となるとの不燃公社からのアドバイスがあり、これも加えることにしました。4社の提案内容は、オーナーの判断が容易になるよう、あらかじめ不燃公社側で総合判定のための評価表を作成。まずこれで比較検討し、書類選考で他と大きく差があった2社を外した後、2社(A社、B社)を呼んで直接プレゼンを受けることにしました。ところが、A社とB社は家賃や手数料の設定こそ違うものの、高稼働になるまでの期間の予測や、収益面ではほぼ変わらなかったために大森社長は悩むことに。111戸分の入居者を早く確保できるのほど明らか。優良な入居者を多く集め、安定した

竣工より9ヵ月後の2月中旬、地上14階建てのうち、7階ほどの躯体が建ち上がっている。



▼敷地約1,700㎡。地上14階建て、総戸数111戸。平成23年11月の竣工を予定している。



| ■概要 | |
|--------|-----------------------|
| 工法・構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 敷地面積 | 約1,700㎡(514坪) |
| 延床面積 | 5,630㎡(1,700坪) |
| 総戸数 | 111戸(1LDK×90、2LDK×21) |
| 竣工予定年月 | 平成23年11月 |
| 所在地 | 東京都品川区 |

賃貸経営をできるのはどちらか。ほぼ3ヵ月間さまざまな角度から検討し、企業のブランド力や営業意欲、募集戦術、社風との相性を総合的に判断してA社を選びました。また、管理会社については、結果的に募集会社(A社)と違う系列の会社を指名しました。これは、オーナーのこれまでの企業経営経験から「1社に業務を集中してしまうと、いざ利害が対立したときに身動きがとれなくなる人が多い。そういうリスクは避けた方がいい」(大森社長)と判断したものです。東邦モーターズ・マンションは、現在順調に工事が進捗。次回は竣工検査や入居状況を取材し、報告する予定です。