

◎ウイルゲイツ、PM事業に本格的に参入

―レーサムから譲受、売買とのシナジ―も

ウイルゲイツ・インベストメントは、レーサムから区部所有物件のプロパティマネジメント業務を譲り受けた。譲受した事業は個人オーナー約300名、物件数400戸超の規模。PM事業の本格参入はウイルゲイツが目指すストックビジネス拡大の戦略の一環。

事業譲受した管理物件の8割強が住居で、その他はオフィスや店舗、駐車場など。レーサムがオーナーと締結していた管理委託契約をウイルゲイツが引き継ぎ、入居者の募集や各種手続き、賃料出納など、賃借人と日々のやり取りはハウズドゥに再委託する。ウイルゲイツはオーナーに対し、物件の売却や相続、名義変更など不動産所有に関する悩みや問題の解決をサポートする。オーナーとのパイプを持つことで、物件の管理フィーだけでなく、物件の売却や購入など資産入れ替えの相談にも乗り、売買のキャピタルゲインや売買仲介の機会創出につなげる。現オーナーは比較的高齢層も多く、子供や孫の住居探しなど、顧客接点の拡大にも期待する。

すでに昨年後半から順次オーナーと面談して管理委託契約の引き継ぎを始めており、管理契約だけでなく、不動産売買や仲介につながった事例も出てきているという。エリアは東京23区を中心とする首都圏で、約7割がファミリー向け住居と、同社の主力事業である中古マンション売買のエリアや対象と重なる。高田祐社長は「マーケットを熟知しているので、売却相談の際に、金額設定や事前の修繕の必要性など、強力にサポートできる」と話す。同社の現在の売上は9割以上が不動産売買によるものだが、今後は賃料収入や管理フィーなどのストックビジネスの割合を拡大する。