

成長企業 インタビュー

機関投資家の物件管理を主とするGood(グッド)リアルエステート(以下、GRE:東京都港区)の管理戸数は、2024年12月末時点で1万3384戸。4年間で約4倍に伸長した。市場分析データに基づいた透明性の高い管理業務と、ITを活用した管理手数料の価格競争力が強み。これによりリピート契約を増やしてきた。「27年中に管理戸数2万戸を目指す」と語る牧野修司代表取締役会長を取材した。

リピート受託、寄与 継続率が約60%

GREは、福岡市で総合不動産事業を手がけるGood不動産(福岡市)のプロパティマネジメント(PM)事業を分社化し、13年12月に東京都で設立した。機関投資家が所有する賃貸マンションの管理事業を専業とする会社で、設立当初の管理戸数は5棟300戸ほど。東京都と関西エリアで徐々に受託を増やし、管理戸数は20年4月期で3326戸になった。20年には愛知県名古屋市に営業拠点を開設、24年12月末時点で管理戸数1万3384戸と、4年間で約4倍に増えた。

管理戸数が拡大する要因として大きいのは、継続率の高さだ。PM事業では、運用期間が2〜3年で満了するファンドも多く、ファンドが解散すれば対象物件の管理委託契約も解約になる。管理戸数が増えれば、解約も多くなってしまう。しかし、GREではファンド解散後も、

協業で市場分析 顧客との信頼構築

顧客が評価するのは、平均入居率95%という実績に加え、市場分析データに裏付けされたリーシング営業やレポートニング業務の質の高さ。それに加えて、管理手数料の価格競争力だ。

PM1万3384戸、4年で4倍

27年中に2万戸目指す

GREは自社で賃貸仲介を行わないため、管理物件の入居率を維持・向上させるためには、他社仲介会社への営業が鍵と

シメント会社が、コストパフォーマンスを含む過去の実績を評価し、同社に管理を引き続き依頼するからだ。ファン

マーケット情報の分析とレポートニング業務は、提携会社であるリーシング・マネジメント・コンサルティング(以下、LMC:東京都港区)と

いが、コスト削減だ。GREでは、入居管理や、入金確認、入居者対応、工事の進捗(しんちよく)確認などにITを活用することで、遠隔地の福岡オフィスで事務的な管理業務を一手に担っている。本社がある東京や大阪市などの大都市圏で、すべての事業を行うとなると、オフィス賃料や人件費が上昇するため、地方での分業体制が大幅なコスト削減になっている。

17年には、サイボウズ(東京都中央区)が提供する業務改善アプリ「kintone(キントーン)」を活用。募集や入金状況、入居者情報を共有することができ、自社の各営業拠点だけでなく、修繕会社への工事への発注や進捗状況の共有を行うなど、活用範囲

24年6月からは、生成AI(人工知能)に関する社員研修を6カ月間かけて実施。議事録や、分析データの集約、提案資料の作成などに、Chat(チャット)GPTを活用することを想定している。ITを活用することで、営業担当者は、顧客との面談や、物件巡回、リーシング活動などの優先すべき業務に時間を割くことができているという。

管理戸数の内訳は、関東エリアが最も多く1万78棟7961戸。次いで関西エリアで48棟4263戸、中部エリアで16棟1160戸だ。

GREは自社で賃貸仲介を行わないため、管理物件の入居率を維持・向上させるためには、他社仲介会社への営業が鍵と

LMC:東京都港区)と協力体制を敷く。静岡県焼津市に専用オフィスを設け、管理物件の空室を内見した入居希望者の年齢や性別、属性などの情報を仲介会社から収集し分析をしたり、競合物件の調査を行ったりしている。

GREでは、入居管理や、入金確認、入居者対応、工事の進捗(しんちよく)確認などにITを活用することで、遠隔地の福岡オフィスで事務的な管理業務を一手に担っている。本社がある東京や大阪市などの大都市圏で、すべての事業を行うとなると、オフィス賃料や人件費が上昇するため、地方での分業体制が大幅なコスト削減になっている。

17年には、サイボウズ(東京都中央区)が提供する業務改善アプリ「kintone(キントーン)」を活用。募集や入金状況、入居者情報を共有することができ、自社の各営業拠点だけでなく、修繕会社への工事への発注や進捗状況の共有を行うなど、活用範囲

24年6月からは、生成AI(人工知能)に関する社員研修を6カ月間かけて実施。議事録や、分析データの集約、提案資料の作成などに、Chat(チャット)GPTを活用することを想定している。ITを活用することで、営業担当者は、顧客との面談や、物件巡回、リーシング活動などの優先すべき業務に時間を割くことができているという。



Goodリアルエステート
(東京都港区)

牧野 修司代表取締役会長(50)



※GRE提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

牧野会長は「LMC独自の市場分析データや仲介会社ネットワークを活用することによって、個人の経験や感覚ではなく、定量データを基に、

分業体制の軸となっているのは、Good不動産が開発に携わった入居管理システム「Goweb! (ゴーウェブ)」だ。

用は、地方分業体制によるコスト抑制や業務効率化だけでなく、不動産サービスの透明性を高めるために欠かせない。業務の属人化を防ぎ、エビデンスに基づいた分析や報告、提案を得意とするため、十分に活用していきたい」(牧野会長)

24年6月からは、生成AI(人工知能)に関する社員研修を6カ月間かけて実施。議事録や、分析データの集約、提案資料の作成などに、Chat(チャット)GPTを活用することを想定している。ITを活用することで、営業担当者は、顧客との面談や、物件巡回、リーシング活動などの優先すべき業務に時間を割くことができているという。



▲23年12月に開催した設立10周年記念。静岡県焼津市のオフィス

