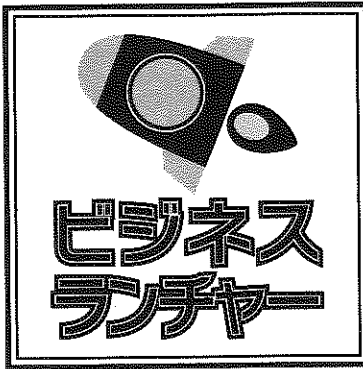


【第389回】

(株) Good不動産

企業コード：800806233 法人番号：6290001034302
 所在地：福岡市中央区大名1-14-45
 TEL：092-737-1101 設立：2009年3月
 代表：牧野 修司氏 従業員：60名
 事業内容：不動産管理・売買・仲介



国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度に基づく大阪府下の登録業者は約400社を数える。そんな群雄割拠の業界に府外から参入してきたのが、福岡市に本拠を置く(株) Good不動産だ。高品質の不動産管理サービスを低価格で提供することで管理物件数を着々と伸ばし、プロパティマネジメント(PM)事業にも注力している。

ITを活用したサービスの提供

当社は、賃貸マンション・アパートが多く立地する福岡市中心部を主戦場としている。入居者募集や家賃回収、建物維持、清掃、原状回復といった一般的な管理サービスのほか、24時間365日体制でのトラブル対応、資産価値向上を目的としたオーナーへのリフォーム提案や長期修繕計画の策定サポートなども行っている。

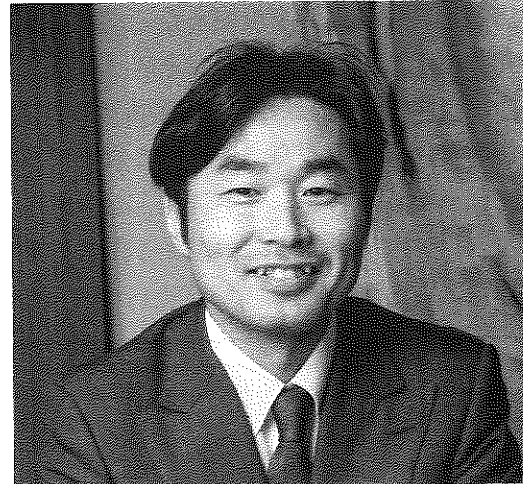
2009年3月の設立当初、母体となる企業から継承した6600戸だった管理戸数は、2014年12月に1万戸を突破し、現在は1万5000戸に迫る勢いで増加。管理事業を主体に、売買・賃貸仲介も行い、リノベーション事業にも領域を拡大している。

最大の特徴はIT技術を活用した“仕組み”だ。不動産業界は今もなお、紙ベースでのやり取りが主流だが、オーナーに対する情報伝達をスマホアプリに集約。入居者を募集している物件の申し込みや反響などの状況をリアルタイムで伝達することを可能にしたほか、担当者との連絡、原状回復など各種工事の発注、次の募集条件の承認などもアプリで完結できるようにした。こうして情報を一元化して履歴を残すことにより、効率的な資産運用のサポートを可能にしている。

関東・関西地区に進出

事業を拡大する過程では複数のクライアントが関西地区に投資物件を取得。福岡エリアでの実績を買われ、当該物件のPMに関する依頼を相次ぎ受けた。これを機に代表の牧野氏は福岡エリア外への進出を決意。2013年7月にグループ会社として(株) Goodリアルエステート(東京都港区)を設立した。

同社では、これまでGood不動産で培ってきた不動産管理のノウハウを活かし、入居者の属性



代表の牧野修司氏

や物件別のキャッシュフロー分析などの調査・分析を行う。牧野氏は「関西や関東地区は大手不動産管理会社が多く、投資家や不動産オーナーに対する細やかな分析と、その結果に基づく的確なアドバイスができなければ、後発業者が割って入ることはできない」と話す。

また、リーシングマネジメント会社と提携することで適正な家賃設定を実現。物件データベースに埋もれてしまった管理物件の入居付けを促進するために、仲介業者へ足繁く通い情報交換を重ねることで、地場業者と比べて劣勢に立たされる“地の利”をカバーしている。

PMフィーも低く抑えている。関東・関西地区には入居者管理や修繕などに対応する最小限の人員のみを配置し、入金管理やレポート作成といったオペレーションはグループ本社の福岡で一括して手掛けることで、価格優位性を打ち出すことができるのだ。

牧野氏は「地道な積み重ねにより徐々に知名度も上がり始めている」と手応えをつかむ。クライアントは個人オーナーのみならず、REIT(不動産投資信託)や不動産投資ファンドにも広がりを見せ、大口案件も確保できたという。2020年2月には名古屋営業所も開設するなど、勢いづくGoodグループの躍進に注目したい。

(取材・文/福岡支店情報部 橋谷祐樹)