

企業研究

vol.032

アルプス住宅サービス

(東京都豊島区)

下倉哲也社長(56)



▲賃貸管理部前に立ち、にこやかな下倉社長

池袋エリアを中心に、毎年平均200戸前後の管理戸数を伸ばしてきたアルプス住宅サービスは2019年9月で創業34年を迎えた。同社では、3年ほど前から始めた民泊併用型マンション事業が好調だ。現在50戸を家主からサブリースで借り上げ、家具付きマンションと民泊を組み合わせて運用している。下倉社長は、「今期中に民泊併用型マンションの管理戸数を2倍に伸ばす」と語る。地元を根付く管理会社として、今後の展開取材した。

長期宿泊で収益増狙う 利用者の99%が外国人

――堅調に管理戸数を伸ばしています。サブリースで借り上げたマンション賃貸を、予約の空いた日に民泊として貸し出す民泊併用型マンション事業が成功していると同社です。民泊併用型マンションは2016年から開始しました。現在、

は最低でも2倍になるでしょう。御社にとって民泊事業はどのような位置づけですか。

――民泊は管理戸数を増やすための施策の一つであるというところ。場所によっては周辺の賃料相場と変わらないうちもあります。当社は、現状回復のみを行った場合の査定額と比較し100～150%程度の賃料で借り上

民泊併用型マンションで賃料収入2.5倍実現

管理戸数4700戸のうち50戸が民泊併用型マンションです。管理委託の問い合わせ数も増加しており、月30件以上の引き合いがあります。宿泊料と賃料を比較すると平均2.5倍の売り上げとなっています。当社は9月が決算月で今期はスタートしたばかりですが、今期中に民泊併用型マンションの管理戸数

点目は利益率を下げないこと。シーツの取り換えやゴミ捨て、清掃など細かい業務が多く、1泊だと費用対効果が悪くなりません。2点目は長期の利用客は、客層がいい人が多いことです。これは、当社の民泊利用客の99%以上が外国人ということにも起因しますが、長期の海外旅行をする人は、余裕のある人だからです。

賃貸管理に比べ、民泊の運営には細々とした業務が多く、当社では業務ごとに専任スタッフを分けています。例えば、見積もりや賃料査定の担当、民泊申請担当、部屋のセットアップ担当など分担することで煩雑な業務を効率的に回すことができている。――民泊事業を開始した経緯を教えてください。

18年の民泊新法施行に合わせて、対外的に「しっかりと民泊の運用ができる」とアピールしたい狙いがありました。民泊を足掛かりに管理戸数を伸ばすことができると考えたためです。初めて民泊併用型マンションにした建物は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅徒歩9分にある木造築28年の2DK43㎡のアパートです。もともと当社がサブリースしていましたが、借り上げ賃料より低い家賃収入しかなく、困っていたので、さらに入居者のトラブルが発生し、家具家電などの残置物がある状態で出ていってもらった経緯がありました。

築40年アパートを転用 2年2カ月で工事費回収

――一般賃貸に出した場合の賃料査定は100～150%のサブリース賃料で借り上げるそうですね。この借り上げ賃料の高さが家主に喜んでいただけるポイントです。8月、JR東日本「赤羽」駅徒歩8分、築40年木造2階建て全4戸のアパートを民泊併用型マンションにしました。現状回復のみで一般賃貸とした際の賃料査定5万4000円のところ、7万5000円で借り上げています。

この建物は問題が多く、家主もお困りになっていました。相続した建物で、全て空室の状態でした。水回りは3点ユニット、玄関を開けると居室が丸見えの間取りです。更に、過去にはボヤ騒ぎや雨漏りが発生。地盤が緩く建物自体が傾いていました。このままでは貸し出しても借り手が付きません。当社として提案したのは3案ありました。一つ目は、水回りを分離し

一般賃貸にする案です。賃料は6万9000円ほどに値上げできますが、工事費が1500万円ほどかかります。二つ目は、水回りは変えず、居室が玄関を開けずぐに見えないよう目隠しを作るプラン。総工費は800万円、賃料は6万円です。三つ目が民泊併用型マンションへの転用でサブリースをする案です。サブリース賃料は7万5000円で、総工費は500万円でした。結果的に途中で外壁の追加工事希望があり総工費は780万円ほどになりましたがそれでも工事費を2年2カ月で回収できる計画です。

――今後の事業展開をお聞かせください。これまで「都三県」エリアを拡大してきましたが、2年前からエリア限定戦略に切り替えました。渋谷、新宿、新橋、中野の仲介店舗は閉め、池袋1店舗に限定しました。今期は特に、好調の民泊併用型マンション物件を池袋エリアで増やし、管理戸数拡大を狙っています。

毎年全社員の投票で旅行先を決める

「毎年の社員旅行は、全社員の楽しみです」と話す下倉社長。創業以来、2回の国内旅行を除き、毎年海外へ行っている。旅行先は、社員の投票で決まるといふ。今年11月の旅行はセブ島だ。

社員旅行は、創業社長の齊木一久会長が大切にしていた行事でもある。「人のバックボーンを知ることで、その人が持つ意見へ賛同できなく



▲社員旅行の様子

ても共感できるように「だ」とよく話していたそうだ。

会社概要

社名：アルプス住宅サービス
住所：東京都豊島区東池袋1-42-12 ステーションサイドビル2階
創業：1986年9月
資本金：1000万円
従業員数：48名
業務内容：不動産の賃貸仲介・管理、売買仲介・管理、土地活用の企画・コンサルティング、リフォーム企画設計・施工、住宅宿泊事業

会社メモ

1986年9月に前社長・齊木一久会長が創業。池袋エリアを中心に1都3県、約4700戸の管理物件を持つ。2016年からマンション賃貸、民泊を組み合わせた「民泊マンション」を開始した。

社長メモ

下倉 哲也社長

創業者・齊木一久会長から、4月に社長職を引き継いだ下倉社長。学生時代に同社でアルバイトとして勤務し、その後大手ハウスメーカーで約12年間、住宅営業や仮設資材の営業に従事した。その後齊木会長に声をかけられ、再度同社に入社。管理部、仲介店舗の責任者、統括責任者を務め、現在に至る。趣味は海釣り、温泉巡り。



▶同社が民泊転用した物件の内装