

収益用不動産の売買、仲介、賃貸管理を行う資産運用会社・武蔵コーポレーション

## 全国賃貸住宅新聞

# 2016年管理戸数増加率ランキング全国1位獲得！

収益用不動産の売買、仲介、賃貸管理を行う資産運用会社・武蔵コーポレーション株式会社(本社:埼玉県さいたま市、代表取締役:大谷 義武、以下武蔵コーポレーション)は、「週刊全国賃貸住宅新聞」2016年7月25日号にて発表されました「2016年管理戸数ランキング 903 社」内「増加率ランキング」で1位を獲得いたしましたので、お知らせいたします。

同紙のランキングは、未上場企業を含めた賃貸住宅業界のデータを網羅しており、不動産業界全体が毎年注目しているものです。「増加率ランキング」は、平成27年3月末時点の戸数が3,000戸以上の企業を対象とした調査となっています。

当社の賃貸住宅管理戸数は、平成28年3月末時点で7,200戸となり、5,000戸だった昨年から44%増を果たしました。平成28年7月末には8,001戸を突破しており、年内にも1万戸を達成する見込みです。なお、平成28年7月末時点での当社の管理する賃貸住宅の入居率は96.38%となっています。

業界全体としては、M&Aで管理戸数の規模を拡大するのが昨今の潮流となっていますが、当社は一人一人の投資家、オーナー様とのお取引を地道に積み上げて、この数字を実現いたしました。また、新築物件ではなく、築古で空室となってしまったアパート・マンションを再生し、入居率をあげることで、地域の活性化に寄与しております。

武蔵コーポレーションでは、今後も中古の収益用不動産物件の再生に一層の力を入れ、地域の活性化に寄与することを目指します。

### ■媒体掲載概要

週刊全国賃貸住宅新聞 2016年7月25日号・編集特集面(第二面)発表  
・2016年管理戸数ランキング 903 社・増加率ランキング  
株式会社全国賃貸住宅新聞社

### ■武蔵コーポレーション株式会社

武蔵コーポレーション株式会社は平成17年に創業し、個人のお客様がアパートやマンションといった収益用不動産に抱えるニーズに対し、収益用不動産再生(売買)事業、収益用不動産仲介事業、賃貸管理(プロパティマネジメント)事業を展開しています。資産形成および資産保全のお手伝いにより、お客様の将来の生活における経済的安定、ひいては心の安定、人生の安定を提供いたします。

### ■会社概要

社名:武蔵コーポレーション株式会社  
創業:平成17年12月  
代表者:代表取締役 大谷 義武  
本社:埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-7-5 大宮ソニックシティビル21F  
業務内容:収益用不動産の売買・仲介・賃貸管理  
売上:3,615百万円(平成27年8月末現在)  
経常利益:262百万円(平成27年8月末現在)  
累計売買契約件数:600件  
管理戸数:8,001戸(平成28年7月末現在)  
ホームページ:<http://www.musashicorp.jp/index.php>

# 中古不動産販売で44%増

## 2016年 管理戸数ランキング 903社

「10年後1万戸以下の  
管理会社は淘汰される」



武蔵コーポレーション  
(埼玉県さいたま市)  
大谷義武社長(40)

今回のアンケート結果をもとに前年対比で増加率が高かった20社をまとめたところ、収益不動産の企画・販売から管理を受託する企業が上位に名を連ねた。不動産投資ブームが追い風になった格好だ。前回集計した2015年3月末時点の戸数が3000戸以上の会社に対象を絞っている。

最も増加率が高かったのは中古の収益不動産を販売している武蔵コーポレーション(埼玉県さいたま市)だ。前回の5000戸から2200戸増やし、管理戸数は7200戸になった。増加率は44%だ。3月以降も増加しており、今月末には8500戸まで増える。同社が目標とする1万戸の大白に年内にも到達しそうだ。今年3月には東京都千代田区丸の内にある東京本部を開業し、事業エリアの拡大を図っている。

同社は収益物件を買い取り、改修によるバリエーションアップ後、入居率を高めてから、投資家に1棟単位で再販をする。売却後に管理を受託しており、管理料のストック収入があるため、売却益だけで利益を得る必要がない。その分、売買事業だけで経営している企業よりも、高い利回りを提示できるようだ。

「10年後には1万戸以上の管理会社が生き残れない」と大谷義武社長は危機感を感じている。管理戸数が少なければ、仲介店やリフォーム会社などに対する影響力が弱く、経営は厳しくなっていくという考えだ。逆に管理戸数が1万戸以上あれば、会社を手放す企業の譲渡先の候補に名前が挙がるという。「埼玉でトップ3に食い込みたい」とAKASに上を向く。

増加率ランキングで2位につけたのが、土地活用を提案するMDI(東京都中央区)だ。2016年3月末時点の管理戸数は1万3340戸で前年比40.6%増だった。管理替えが約2割、新規受託が約8割。新規獲得したうち、地主への直接営業による受注は93%で、残りがセミナーやネット広告による受注だった。同社は2015年4月に千葉県柏市、千葉市、埼玉県川越市の3営業所を新設しており、エリア拡大が受託戸数の増加につながっているようだ。営業所は主にターミナル駅のあるエリアで、各拠点に10~30名の人材を配置している。営業社員は



MDI  
(東京都中央区)  
深山将史社長(44)

首都圏で営業拠点  
1年で3851戸増加



武蔵コーポレーションが所有する物件

## 増加率ランキング(2015年対比)

順位	社名	増加率 (対2015年比)	管理戸数【昨年管理戸数】	
			2016	2015
1	武蔵コーポレーション(埼玉県さいたま市)	44.0%	7,200	5,000
2	MDI(東京都中央区)	40.6%	1万3340	9489
3	アップル(埼玉県さいたま市)	31.2%	1万9000	1万4486
4	エミナス(山口県下関市)	29.5%	5,345	4,126
5	インバスターズクラウド(東京都港区)	28.9%	1万345	8025
6	宅都ホールディングス(大阪府大阪市)	20.5%	2万1711	1万8021
7	シティネットトラスト(兵庫県神戸市)	20.2%	4,100	3,410
8	S-point(愛知県名古屋)	19.2%	4,200	3,523
9	旭化成不動産レジデンス(東京都新宿区)	18.2%	7万5118	6万3567
10	京都ライフ(京都府京都市中京区)	17.9%	1万2120	1万280
11	サカチホールディングス(福岡県福岡市)	17.8%	4,625	3,925
12	サバイ総合管理(大阪府大阪市)	17.5%	4,008	3,410
13	リブ・マックス(東京都新宿区)	17.3%	2万194	1万7214
14	日本管理センター(東京都千代田区)	16.5%	6万9902	5万9999
15	フソウルファ(東京都中央区)	16.3%	6,000	5,158
16	住友林業レジデンシャル(東京都新宿区)	16.3%	3万2472	2万7926
17	長谷エライブネット(東京都港区)	16.0%	6万5818	5万6757
18	ユニウライフ(大阪府吹田市)	15.6%	5,380	4,655
19	ベスト(神奈川県横浜市)	15.5%	5,384	4,663
20	シノケンファシリティーズ	15.1%	19,373	16,836

増加率ランキングは2015年3月末時点の管理戸数が3000戸以上の企業が対象

駅から徒歩15分圏内で好条件の土地を歩きながら探索する。土地が見つければ登記簿を確認して所有者である地主にアプローチするという地道な手法で新規顧客の獲得にいった。開発物件はIRやワンルームを単身者向けアパートで、1棟当たり12戸が中心だ。併せて、投資家向けのセミナーを定期的開催している。賃貸経営の将来性や、税金、法律についてなど、税理士などの各専門家を招いて、毎月16回、毎週土日の午前中から午後にかけて各拠点で90分のセミナーを実施してきた。拠点ごとに同じ内容で講演すること

「聞きたいけれど、遠くて行けない」というニーズを取りこぼさないようにした。月に200~300人を集客し、約40棟販売した。これまで都内の営業は東京・銀座からメインで、千葉、埼玉、神奈川での顧客対応には限界があった。営業の機動力を高めるためには拠点の新設が不可欠だったという。1都3県で今後も増設していく方針だ。

管理会社や管理事業のM&Aによって戸数を増やした会社もランキンしている。旭化成不動産レジデンス(東京都新宿区)は旭化成ホームズの管理物件を引き受けている。住友林業レジデンシャル(東京都新宿区)も住友林業ホームサービス社からの事業譲りを受けた。

また、17位の長谷エライブネット(東京都港区)は2016年7月1日にグループ傘下の総合地所(東京都港区)の管理部門を統合し、1万6626戸増加しているため、次回ランキングでは大きくランクアップするだろう。



MDIは単身者向けアパートの受注を伸ばした

▲4面へつづく