

フージャース

AM受託の「三田」好発進

価格上触れ 1カ月で45戸販売



フージャースコーポレーションが賃貸マンションを取得した投資家から最終的な出口戦略を含むアセットマネージメントも受託した東京・三田のタワーマンション「カテリナ三田タワースタート」(総戸数264戸)の売れ行きが好調だ。AM受託した直後に実施した昨年12月のプレセールで30戸超を販売。正月明けにも約10戸を販売して、実績1カ月で45戸を売り切った。好調な

同マンションは、投資家(特定目的会社)がJリートから取得し、空室になった住戸の販売代理をはじめ、入居中住戸の賃貸管理や、最終的な資金回収のための手法立案といったAM業務をフージャースに委託した。フージャースは、販売活動と並行して、相場を下回る賃料で入居するテナントに対して契約更新時に賃料引き上げを要請するなど賃貸事業としての収益最大化を図る一方、解約住戸の商品化した業務も担当する。昨年12月のプレセールの新築供給が途絶えて

いる売り手優位の需給バランスも手伝って人気が高く、入居中住戸を売却せずに買い増しを即決する富裕層の追加取得も目立ったという。年末に退去した空室住戸の販売も年明けすぐに終了したため、現時点で販売可能な在庫はゼロ。ただ、これまで賃貸契約の更新を迎えた住戸のうち約7割は更新せずに退去しているため、次の更新が集中する今春から夏にかけて、2回目の販売活動ができるの見込みだ。フージャースは、フィードバックの少ない小規模物件に関しては自己資金による事業化も検討することになっている。