

未来都市開発 舟越裕介社長に聞く

リノベーション事業堅調 「西東京」「横浜」に新拠点

住宅新報 2021年8月17日号

東京都心を中心にリノベーションマンション事業を手掛ける未来都市開発(本社、東京都中央区)。創業21年目を迎え、8月1日には東京・吉祥寺に新拠点「西東京店」を開設した。10月には横浜支店も本格稼働する。拠点拡大を進める同社の舟越裕介社長にその狙いを聞いた。

――この1年の販売状況は。

「昨春の新型コロナウイルス流行に伴う緊急事態宣言直後は停滞していたが、6月頃からは回復。特に夏以降、購入意欲は非常に旺盛になった。コロナ下で在宅時間が増え、より快適な住環境を求める人が増えたことが背景にある。また、最近では中古物件の売り情報が少なく、一方で新築物件は価格の高止まりが続いているため、住宅取得を検討する際、リノベーションマンションを選択肢に入れる人が増えたと考える。当社は、買い取った住戸をリノベーションした上で販売しているが、最近では内装工事中に購入者が決まるケースが増えてきた。全販売戸数のうち、そうした内装中に決まる比率は、2年前は15%程度だったが、今では25%に上る。仕入れから販売までの期間も短縮され、1物件当たりの利益率が上がってきている」

「業績としては、昨年度(20年9月期)は、コロナによる営業自粛が響いて落ち込んだが、今期(21年9月期)は回復。売上高は前期の166億円から180億円程度に高まり、利益率は大幅に改善しているので、増収増益で着地する見込みだ。今期の販売戸数は600戸程度になるだろう」

3000万円台で

――8月に西東京店を開設した。その狙いは。

「従来から都下エリアの物件も扱っていたが、需要が見込める有望な市場であるため、本格的に事業展開していくことにした。武蔵野市吉祥寺に拠点を置くことで、仕入れなどでも一段と効率化を図ることができる。3000万円台のファミリー向けを商品化していきたい」

――横浜にも準備室を置いている。

「2月に準備室を立ち上げ、この半年間で20件の仕入れができており、既に4件が販売済みとなった。横浜市中心部の人気が高く、販売価格は東京都心部と同水準の4000万～5000万円だ。滑り出しとしてはまずまず。10月に本格稼働する予定だ」

――足元の市況変化は。

「これまで好調な販売状況だったが、直近は停滞気味となってきた。東京五輪開催や猛暑、コロナ感染者の増加などで、少し動きが鈍っているのかもしれない。ただ、住宅取得ニーズに対して売り物件が少ない状況は変わっていない。秋口には動きがよくなると見ている」

――地方都市への展開は。

「もちろん将来的には全国展開を見据えているが、まずは首都圏を固めていきたい」