

テーマ

社員寮型サービス付きマンション賃貸事業の展開

千葉県中小企業団体レディース中央会 会員企業

株式会社ワークス

本会では、「中小企業新事業活動促進法」に基づく中小企業者の「経営革新」への挑戦、取り組みを支援しています。

このコーナーでは、本会の会員組合の中から、自社の創意と熱意が込められた「経営革新計画」の策定にチャレンジし、千葉県知事から承認された企業事例をご紹介します。

経営革新計画とは？

「経営革新計画」とは、「中小企業新事業活動促進法」に基づき、中小企業者が作成する、新商品の開発や新たなサービス展開などの取り組みと具体的な数値目標を含んだ3年から5年の「ビジネスプラン」のことです。この計画を千葉県に申請して承認を受けると、政府系金融機関の低利融資、信用保証の特例、特許関係料金減免等の他、ちば中小企業元気づくり助成事業（市場開拓助成／新商品・新技術・特産品等開発助成）の対象となります。

申請のついでに？

当社は、千葉市中央区に拠点を置く会社で、

千葉市を中心とする地域を商圏に据えて、不動産賃貸（主として、マンション・アパートの賃貸）の事業を展開しています。

マンション等賃貸事業者としての当社の特徴は、自社の人的ネットワークを発揮して、マンション・アパート等の中古物件を近隣取引価格よりも割安な価格で購入できる点にあります。当社は、この特徴を活かして、これまでも割安価格で取得したマンション等でも料金で賃貸する独自のビジネスモデルによる事業展開で好業績を上げてきました。

当社としては、このビジネスモデルを発展させる形での新たな取り組みを展開することで、さらなる経営の向上を図りたいと考え、今回の申請に至りました。

テーマ及び内容は？

1. テーマ

『社員寮型サービス付きマンション賃貸事業の展開』

2. 計画期間

▽平成23年11月～平成27年8月（4年計画）

3. 内容

入社10年以内の若年層（28歳～32歳）の男性サラリーマンをメインターゲットに据えて、社員寮並みのサービスを提供するワンルームマンションを格安料金で賃貸する事業を計画しました。具体的には、(1)クリーニング取次、(2)食事の提供、(3)宅配物の引き取り代行、(4)家電リースといった手厚い福利を提供するマンションを低価格で賃貸する事業（※）です。

※現在物件調査中（本事業は今後実施予定）。

新たな取り組みの特徴は？

住まいに関する福利を手厚く提供しようと考えました。具体的には、次のサービスを提供するマンション賃貸事業です。

(1) クリーニング取次

マンション管理人が借借人のクリーニングをクリーニング店に取り次ぎます。

専用クリーニングバッグにスーツ、ワイシャツなどの洗濯物を詰め、出勤時に管理人室に預けるだけでクリーニングの発注が済みます。仕上がった洗濯物は、専用クリーニングバッグ

に詰めてクリーニング店が管理人室に配達します。賃貸人はクリーニング店に足を運ぶ面倒がありません。

(2) 食事の提供

若年単身者は、食事をコンビニ弁当やカップ麺で済ませてしまうなど、食生活が偏重しがちです。

そこで、マンションの賃借人等に食事を提供するサービスを実施することとしました。

また、マンションと同一の建物内に食堂として利用できる共用ルームを用意し、賃借人同士のコミュニケーションはもちろん、外来者(賃借人の家族、友人など)とともに食事や歓談を楽しむこともできるようにします。共用ルームには、飲料の自動販売機やセルフ給茶機などを設置し、軽い息抜きの場所としてなど、食事以外の目的でも利用できるようにします。

(3) 宅配物の引き取り代行

賃借人の留守中、賃借人あてに届いた宅配物をマンション管理人が本人に代わって運送業者から受領し、帰宅時に引渡をします。管理人が発行する預かり証が荷物の引換券になります。

このサービスの料金は賃貸料に含まれますので、サービス利用による追加料金が発生することはありません。

(4) 家電リース

今日、家電4点セット(エアコン、洗濯機、地デジ対応テレビ、電子レンジ)は、日々の生活に欠かせないものとなっています。そこで、家電4点セットのリースをすることとしまし

た。リース物品に不具合が生じたときには、追加料金なしで新品と交換します。

以上の手厚い福利を提供するマンションを低価格(クリーニング代、食事代、家電リース代は、賃借人が実費を別途負担)で賃貸する計画です。

今後の事業展開は？

今後の事業展開として、従業員(管理人)の新規採用と育成、クリーニング店・弁当仕出し業者との連携を確立して、新事業の実施体制を整備します。

企業の福利厚生担当部署を直接訪問して、当社の新事業をPRし、当社マンションを各社の従業員に紹介してもらえよう依頼するなど、入居促進を図ります。

社長さんの一言

当社は低価格で快適な居住空間の提供をコンセプトとして、昭和54年4月以降、アパート・マンションの賃貸事業を行ってまいりました。

社名の「ワークス」は入居者の方が快適に過ごせる居住空間を作り出すために社員自らが「働く」という意味合いとともに、常に新しいものに挑戦し新しい価値を生み出す「働き」かけを行いたい、という意味合いを込め



代表取締役社長 田村 哲子氏

ております。その意味でも、当社にとって経営革新は必要不可欠なものです。

今回、経営革新計画の承認を受けたことで、資金調達の面では迅速かつ低金利な融資を利用することができました。

若年単身者の方向けの取り組みはこれからが本腰の入れ所です。当初の計画が達成できるように、日々研鑽を積み、皆様から必要とされる企業であり続けることを目指します。今後ますますのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

中央会から

◎変化の激しい経済社会に対応できる「筋肉質な企業」になるためのきっかけに、経営革新支援制度を是非ご活用下さい。経営革新に係るご相談は、本会経営支援部までお願いいたします。☎043-306-3282



企業プロフィール

組合名：千葉県中小企業団体レディース中央会
企業名：株式会社ワークス
代表者：田村 哲子
所在地：千葉市中央区旭町16-4
電話番号：043-202-5630
資本金：15,000千円
従業員数：6名
業種：貸家業、貸間業
E-mail：—
URL：—
承認年月日：平成23年10月31日
支援機関：千葉県中小企業団体中央会