

# PHOENIX KANRI

株式会社フェニックス管理  
会社案内



*Innovate for your life*



SINCE  
1962

すべての始まりは小さな町工場からでした。  
昭和37年6月、東大阪市玉串元町にて、  
故徳山源一により  
建築金物の製造販売業として徳山工業社が創設。

1本のネジまで原価意識を張り巡らせ、  
コスト低減をすることで徹底的に利益を追求。  
あらたに不動産投資事業を立ち上げ、  
利益を求めて東奔西走する中で気づきました。

不動産投資の成功は「管理にある」と。

オーナー業から派生してできた弊社だからこそ  
お力になれることが必ずあると確信しています。

この度のご提案が  
貴社に満足していただけるものであれば幸いです。

## Innovate for your life

あなたの新生活を創造します



## 推移と展望 Transition & Outlook

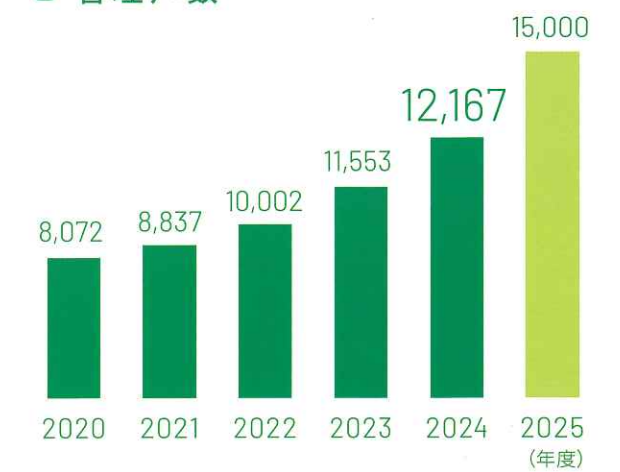
■実績 ■展望

2024年3月末時点

### ■売上



### ■管理戸数







東大阪市で建築金物の製造販売業として故 徳山源一の個人経営にて徳山工業社を創設



1986

資本金 600 万円にて法人改組し株式会社徳山工業社を設立  
代表取締役役に、徳山明就任



2002

有限会社フェニックスを設立  
資本金 9,900 万に増資



2007

管理棟数 30 棟  
管理戸数 1,200 戸達成



2013, 2015

株式会社フェニックス管理設立  
株式会社アイビス設立



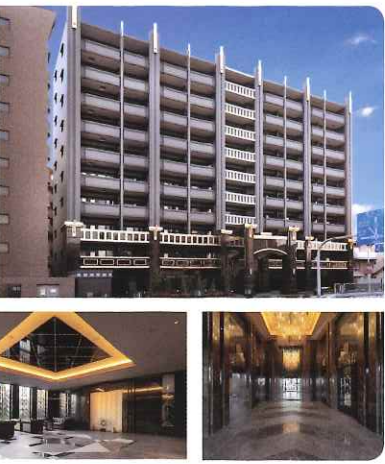
2018

代表取締役会長に徳山明就任  
代表取締役社長に徳山聖也就任



2023

管理棟数 270 棟 / 管理戸数 12,019 戸  
自社保有棟数 183 棟  
自社保有資産 2,401 億(時価ベース)



初の自社ブランド PHOERME シリーズの  
PHOERME 城北公園・  
PHOERME TENNOJI East が竣工

経営  
理念

不動産オーナーが真に求める  
プロパティマネジメント能力を持った集団であること

行動  
理念

01 プロフェッショナル 02 ホスピタリティ 03 オーナーシップ

コンピ  
テンシー

問題の原因を徹底的に追及し、  
先入観を捨てて行動できている

知らないことを探求し、  
新たなことに挑戦できている

相手が期待する以上の  
提案が準備できている

依頼された仕事にすぐ取り掛かり、  
期日までに報告できている

相手のニーズを正確に理解し、  
素直に取り組んでいる

感謝の気持ちが  
相手に伝わっている

問題が発生しない  
仕組みを作れている

仕事の環境とスケジュールを  
自らコントロールできている

相手が決断できる  
判断材料を提供できている

## 取り組み Effort

### SDGs 持続可能な開発目標

- ジェンダーレスな働き方
- 安全な水とトイレを世界中に
- エネルギーをみんなに  
そしてクリーンに
- 働きがいも経済成長も

- 国籍を問わない入居支援
- 住み続けられるまちづくりを
- つくる責任、つかう責任

### BCP 対策

弊社では、自然災害、大火災、テロ攻撃などの非常事態が発生した際に事業資産の被害を最小限に抑えつつ、事業の早期復旧・継続を可能とするための計画や対策を取り決めております。

- 大規模自然災害対応マニュアル
- 災害対策中小規模災害マニュアル
- 災害時の本社初動案内
- 応急手当必要資材リスト
- ハザードマップ

## ポートフォリオ Portfolio

2024 年 3 月末時点

総管理戸数

12,167 戸 / 4,050 億円

※鑑定価格ベース

### 管理受託内訳

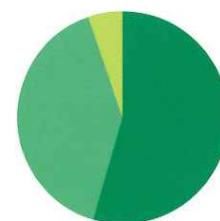
#### 間取り別

シングル(1R~1LDK+40m 以下)	6,649 戸	54.6%
ファミリー(2DK~or40m 以下)	4,901 戸	40.3%
事務所・店舗	617 戸	5.1%

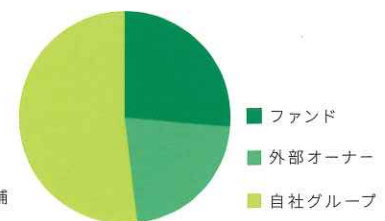
#### オーナー別

ファンド(7 社)	54 棟	3,208 戸	26.4%
外部オーナー(32 社)	77 棟	2,658 戸	21.8%
自社グループ	143 棟	6,301 戸	51.8%

#### 間取り別



#### オーナー別



### 用途別投資比率

#### 物件数ベース

レジデンス	66.8%
太陽光	16.3%
オフィスビル	5.2%
航空機	4.2%
ホテル	1.6%
高齢者住宅	1.6%
商業施設	1.6%
物流倉庫	1.6%
土地	1.1%

#### 取得価格ベース

レジデンス	48.9%
オフィスビル	17.0%
航空機	16.2%
太陽光	8.3%
ホテル	2.5%
土地	2.5%
商業施設	2.1%
物流倉庫	1.8%
高齢者住宅	0.7%



### 地域別管理戸数

大阪府	9,938 戸
兵庫県	1,060 戸
中部地方	520 戸
京都府	343 戸
その他近畿	306 戸



- 大阪府
- 兵庫県
- 中部地方
- 京都府
- その他近畿



## 周辺競争を分析し、 エリア内トップレントで賃料を募集

競争を基に、あらゆる角度からデータを取得し徹底的にマーケットを分析します。弊社が保有する創業から現在までの物件データとの比較をすることで、必要設備の洗い出しと賃料の適正化を実現し、オーナー様の物件価値の最大化を目指します。

### リーシングのポイント

Point 01

#### 担当者本人が部屋作り

担当者が市場ニーズやターゲットテナントの好みに合わせて部屋作りを実施。経験豊富な工事監理課のバックアップのもと精度の高い部屋作りを行える社内体制を整備。

Point 02

#### グローバルな仲介業者とのネットワーク

英語・中国語・韓国語が話せる外国人スタッフが在籍している為言語のハードルがなく密に連絡を取り合うことができる。

Point 03

#### AIによる空室情報の自動更新

基幹システムと自動連携することで空室情報をタイムリーに更新可能。各種媒体への更新漏れも撲滅。

Point 04

#### 弊社独自のKPI評価基準を設定

工事日数の削減、賃料増額実績、入居率などの独自の評価基準を設定することでオーナー様の満足度向上を実現。



### ターゲットに応じて デザインパターンを使い分け

予めベースデザインをパターン化させることで退去後スムーズな工事発注を可能に。



### 3DVRによる遠隔内覧の実装

3DVRの導入により問い合わせ数増加。バーチャル内覧の他にも多様なモード搭載。計測機能もあるため家具配置の参考にも。

3DVRサンプルはこちらから



### 入居者満足度向上の取り組み

ご入居者様に長く住み続けていただけるよう日々満足度向上の為に様々なサービスやサポートを行うだけでなく賃料UPにも繋げております

#### 入居者ニーズに合わせた設備を標準装備

入居者の「あったらいいな」をパッケージ化。発注から納期までを早期化。



### 収支分析の考え方

この数値が物件売却想定利回りより高い場合はリノベーションの検討余地あり！

$$\text{年間家賃差額} \div \text{工事費用差額} = \text{リフォーム投資利回り}$$

### 直接発注できる 多数の協力業者

設計施工管理を内製化  
工事種別ごとに職人に分離発注  
材料商社との価格交渉



活躍する社内の人材

インテリアコーディネーター  
インテリアプランナー  
一級建築施工管理技士  
二級建築士

建設業免許も取得し、管理物件以外からの工事案件受注も強化

### リノベーション事例

### CONCEPT >> グレーとメープルを基調とした穏やかな木目と光の柔らかい空間

こだわり  
POINT

- 01 間取り変更  
LDKと洋室との仕切りを失くし、広いLDKに変更。
- 02 小上がりスペース  
小上がりを作ることで床下収納スペースを確保。琉球畳を使用することで和モダンな雰囲気演出。一家が団欒するコミュニケーションスペースを設けました。



総工費	¥4,534,000	募集賃料	新: ¥160,000 / 旧: ¥121,000
当初原復費	¥660,000	年間賃料UP額	¥468,000
差額工事費	¥3,874,000	リノベーション利回り	12.08%



### リノベーションのポイント



社会問題にも目を向け  
現在のトレンドを追及

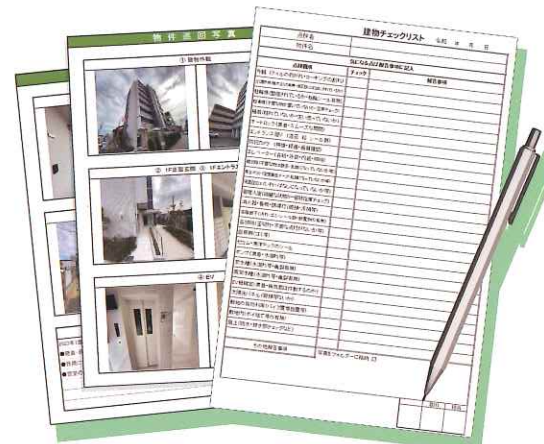
スクラップアンドビルドの解消

リモートワーク用ワークスペース



## 精度の高い物件巡回

独自の基準に沿ったチェックリストを用いて巡回を実施しております。  
 美観維持、設備の異常、  
 その他潜在的トラブルの観点から報告を行います。  
 巡回時に撮影した写真を巡回アプリに追加することで  
 自動でマンスリーレポートに反映され、  
 毎月整ったフォーマットでの報告を実現しております。



活躍する  
社内の人材

一級建築施工管理技士  
 建築士上診断技術者  
 二級土木施工管理技士/二級建築士

豊富な知識を活用し様々な角度より  
 修繕のご提案を行います

## CAPEX

## 大規模修繕 (タイル工事)



## 大規模修繕 (シーリング工事)



## 屋上防水工事



## 屋根付きゴミ庫設置



## 大規模修繕 (塗装工事)

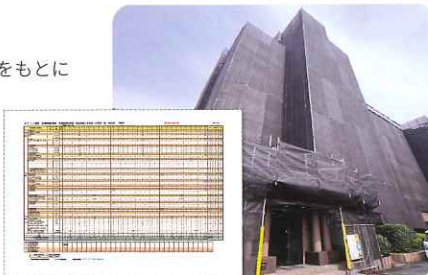


自動ドア  
設置



## 長期修繕計画のご提案

弊社の施工監理士が長期修繕計画標準様式をもとに  
 オーナー様のご意向に合わせてオリジナルの  
 長期修繕計画を提案します。費用がいつ  
 どのくらいかかるのかを可視化されることで  
 収支予測が平易化され銀行への  
 融資打診にも使える資料を作成します。

特殊建築物定期調査を  
社内リソースで実施

有資格者の知見は巡回業務だけでなく  
 法定点検にも活用しています。

補助金・助成金を活用した  
収益向上のご提案

社内に在籍する行政書士がオーナー様のご意向や物件の状態を考慮し、  
 最適な補助金・助成金のご提案から申請までを行います。

主な補助金 (過去申請実績あり)

- 01 子育て支援型  
共同住宅推進事業
- 02 大阪市子育て世帯等向け  
民間賃貸住宅  
改修促進事業
- 03 大阪市空家利活用  
改修補助事業

活躍する社内の人材 行政書士



## 無料で物件査定

AI 査定・周辺相場などの情報を参考にしながら、  
 弊社の管理実績をもとに物件を査定。

## ご提案内容

- 賃料設定の見直し
- 管理費明細の作成
- 競合物件資料の作成

物件名	所在地	築年数	延床面積	賃料	管理費	修繕費	備考
大阪駅前第4ビル	大阪府大阪市東区	1980年	1,200㎡	150,000円	10,000円	5,000円	大規模修繕済み
新大阪駅前第1ビル	大阪府大阪市東淀川区	1985年	800㎡	120,000円	8,000円	4,000円	大規模修繕済み
新大阪駅前第2ビル	大阪府大阪市東淀川区	1985年	800㎡	120,000円	8,000円	4,000円	大規模修繕済み
新大阪駅前第3ビル	大阪府大阪市東淀川区	1985年	800㎡	120,000円	8,000円	4,000円	大規模修繕済み
新大阪駅前第4ビル	大阪府大阪市東淀川区	1985年	800㎡	120,000円	8,000円	4,000円	大規模修繕済み

- ・ 既存所有物件
- ・ 購入検討物件

問わずお気軽に  
 ご相談ください

既存テナントへの  
多数の賃料増額実績

周辺相場と直近契約事例を基に  
 賃料増額のご提案から交渉まで  
 行います。

## 賃料増額交渉実績

2023年6月～  
 2024年5月(12ヵ月)  
**3,881,900円**  
 (452件)

1部屋当たりの  
 平均賃料増加額  
**8,588円**

● 平均バリューアップ率  
**9.8%**  
 36.1%以上の部屋が  
 増額成功

## ファンド物件にも対応可能なアットプロ導入

基幹システムとの連携により精度の高いレポート作成を実現。  
 一般事業会社以外も弊社独自のフォーマットで  
 同等の粒度のレポートを作成します。

## 運用基幹システム

i-SP kintone

## 利用 BB システム

RNP at



## 各種 SNS の運用

- 各種 SNS にて物件紹介
- LINE によるタイムリーな入居者対応
- 外国人に向けた SNS アプリも運用
- 仲介とも SNS を通じてコンタクト

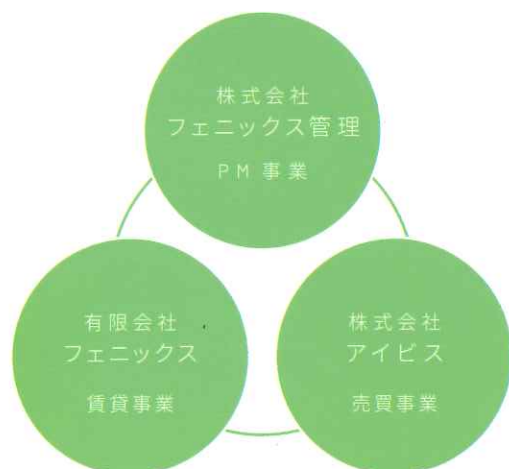
## 運用アカウント





## 会社概要 About Us

会 社 名 株式会社 フェニックス管理  
所 在 地 〒541-0059  
大阪市中央区博労町 3-5-1 御堂筋グランタワー 20F  
TEL/FAX TEL: 06-6262-8400(代) / FAX: 06-6262-8401  
資 本 金 9,900 万円  
設 立 年 月 平成 25 年 3 月  
代表取締役 徳山 聖也  
関 連 会 社 有限会社フェニックス  
株式会社アイビス  
免 許 番 号 宅地建物取引業免許 大阪府知事免許(2)第058528号  
賃貸住宅管理業免許 国土交通大臣免許(2)第000468号  
特定建設業免許 大阪府知事(特-4)第159193号  
マンション管理業免許 国土交通大臣(1)第064694号





# SERVICE — 事業紹介

プロパティマネジメントとは

PROPERTY × MANAGEMENT  
資産 運用

不動産資産を適切に運用することで、最善の状態を維持しながら資産価値を高め、収益を最大化させる仕事

## ■リーシング

稼働率を最大化させるコンサルティング



賃貸マンションの稼働率を高めるために不動産仲介会社へ営業活動を行っております。また、空室が続く課題を抱えた物件に対してはリフォームやリノベーションの提案を行うことで、これまで以上の付加価値を提供し、選ばれる空間を作り出します。オーナー様の賃料収入最大化に向けた提案営業が主体の仕事です。

## ■ビルメンテナンス

建物価値及び収支改善のコンサルティング



建物を最善の状態に維持するために日々の物件巡回や設備確認を行い、入居者様に快適な住空間を提供します。また、定期的なメンテナンスを行います。さらに、宅配ボックスの設置やセキュリティの強化といった時代に合わせたバリューアップ工事を実施しております。建物価値の保全と向上に向けた提案営業が主体の仕事です。

## ■リフォーム・リノベーション

空間の価値を最大化させる設計・設計監理



時代のニーズを形にし、いついかなる時代でも“選ばれる空間づくり”を行っております。時代と共に変化する顧客ニーズや進化を続けるIT技術を取り入れながら、エリアの特徴や顧客層をマーケティングしながら空間をコーディネートしていく仕事です。変化を恐れずチャレンジが弊社の強みです。

## ■工事監理

建物の老朽化による不具合を防ぐ計画修繕



外壁補修工事、屋上防水工事、鉄部塗装工事など共用部の工事を実施。社内に専門の工事監理チームを設置することで、工事品質を高めオーナー様および入居者様の満足度向上に取り組んでいます。必要に応じて協力業者様へも品質向上に向けた現場指導を行うことで長期的な関係構築と品質向上を実現しております。

# RESULT — 会社実績

## 売上

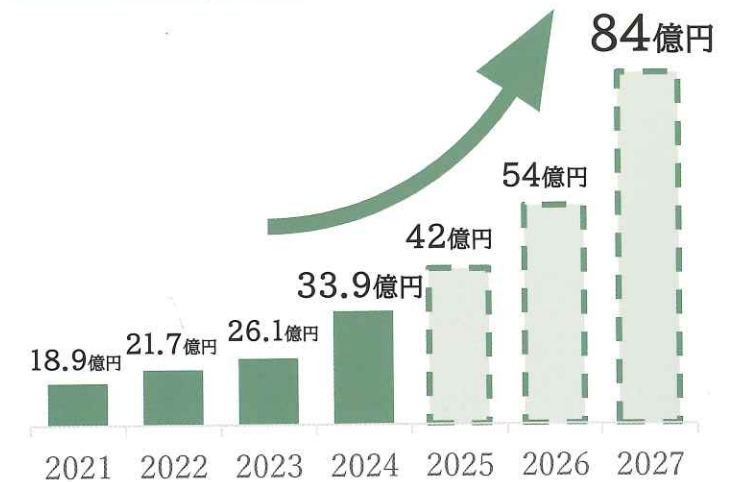
実績

2024年3月末 33億円

目標

2027年3月末 84億円

3年間で、  
約250%増が目標



## 管理戸数推移

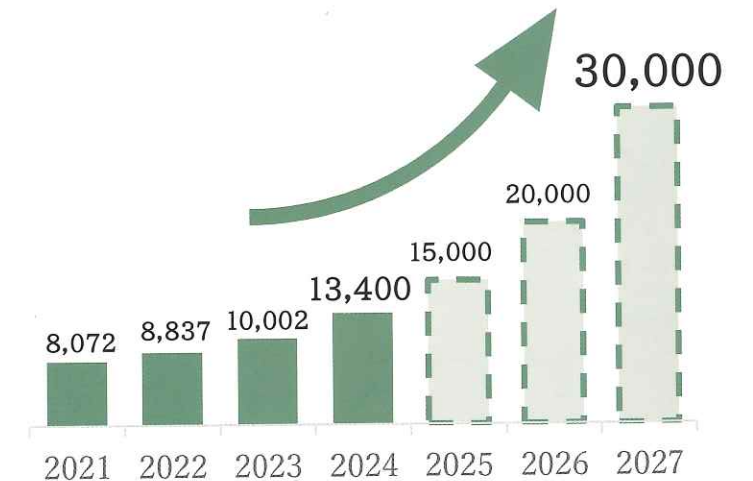
実績

2024年3月末 13,400戸

目標

2027年3月末 30,000戸

3年間で、  
約250%増が目標



## AUM - 受託アセット金額・管理実績内訳

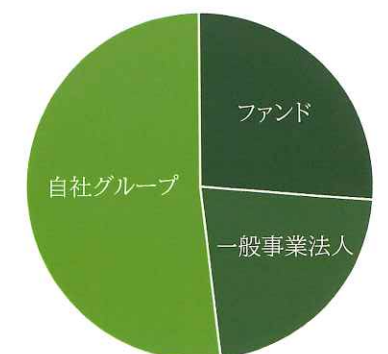
AUM\*

受託アセット金額 4,500億円

※鑑定価格ベース

\*Assets Under Management  
運用資産残高

■ファンド	3,917戸
■一般事業法人	2,934戸
■自社グループ	6,549戸
合計	13,400戸





# PHILOSOPHY — 企業理念

## 経営理念

不動産オーナーが真に求める

プロパティマネジメント能力を持った集団であること

## 行動理念

### プロフェッショナル

- ・問題の原因を徹底的に追及し先入観を捨てて行動できている
- ・知らないことを探求し新たなことに挑戦できている
- ・相手が期待する以上の提案が準備できている

### ホスピタリティ

- ・依頼された仕事にすぐ取り掛かり期日までに報告できている
- ・相手のニーズを正確に理解し素直に取り組んでいる
- ・感謝の気持ちが相手に伝わっている

### オーナーシップ

- ・問題が発生しない仕組みを作れている
- ・仕事の環境とスケジュールを自らコントロールできている
- ・相手が決断できる判断材料を提供できている

# HISTORY — 沿革

1962

東大阪市で建築金物の製造販売業として  
故 徳山源一の個人経営にて徳山工業社を創立

1986

資本金600万円にて法人会組し株式会社徳山工業社を設立  
代表取締役、徳山明が就任

2002

有限会社フェニックスを設立  
資本金9,900万に増資

2007

管理棟数30棟  
管理戸数1,200戸を達成

2013

株式会社フェニックス管理を設立

2015

株式会社アイビスを設立

2018

代表取締役社長に徳山聖也が就任

2024

管理棟数308棟 / 管理戸数13,400戸  
自社保有棟数155棟  
自社保有資産2,401億（時価ベース）

初の自社ブランド  
「PHOERME」シリーズが竣工










2022年 PHOERME 城北公園



2023年 PHOERME TENNOJI East

# EFFORT — 取り組み

## ■SDGs 持続可能な開発目標

 <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p>	ジェンダーレスな 働き方	 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>	エネルギーをみんなに そしてクリーンに	 <p>10 人や国の不平等を なくそう</p>	国籍を問わない 入居支援	 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	つくる責任、 つかう責任
 <p>6 安全な水とトイレを 世界中に</p>	安全な水とトイレを 世界中に	 <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	働きがいも 経済成長も	 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	住み続けられる まちづくりを	