

株式会社コミュニティセンターへの成長支援投資を実行 － TOKYOファンドで“事業承継問題の解決”と“事業基盤の強化”を支援 －

日本プライベートエクイティ株式会社
URL <https://www.private-equity.co.jp>

日本プライベートエクイティ株式会社(以下、「JPE」)は、今般、JPEで運用する中小企業向け事業承継支援ファンドを通じて、マンションの管理員・清掃員・コンシェルジュの代行業務を展開する株式会社コミュニティセンター(本社:東京都練馬区)の発行済み株式の全株をオーナー経営者から譲り受けました。

JPEは、東京都を主たる出資者とする事業承継支援ファンド「TOKYO・リレーションシップ 1号投資事業有限責任組合」(以下、「TOKYOファンド」)を運営し、東京都内の中小企業のオーナー経営者が抱える“事業承継”と“成長戦略”という課題の解決に取り組んでいます。

本件も、TOKYOファンドによる投資支援事例であり、事業承継問題に悩んでいた優良中小企業の株式会社コミュニティセンターに対して、JPEがファンドを通じて株主となることで資本面・経営面からの支援を行い、事業基盤の強化と成長戦略の実現に取り組んでまいります。

1. 本件概要

株式会社コミュニティセンター(以下、「同社」)は、マンション管理に関わる管理員や清掃、コンシェルジュといった人的サービスの代行業務を首都圏及び関西圏において展開しています。

同社は 1993 年に東京都練馬区で設立。菅利恵氏は、東京都の民生局や練馬区役所にて約 30 年、区政や福祉施策に携わった後、2003 年に親族が経営していた同社の代表取締役社長に就任、以降、オーナー経営者として同社を再建し、マンション管理代行会社のパイオニアでもある、今の同社のビジネスモデルを確立した実質的な創業者です。

同社の特徴は、マンション管理業務の代行というビジネスモデルだけではなく、同社と業務委託契約を締結した 60 代以上のシニア世代を中心とした登録スタッフが代行業務を提供するということです。地域の行政という立場から高齢者福祉の仕事に永く携わってこられた菅氏が、マンション住民と管理会社をつなぐ重要な橋渡し役となる“管理員”という仕事は、『社会に貢献したい』『日々を充実させたい』『時間を柔軟に使いたい』といったシニア世代にマッチする仕事であると考えた結果、今では 900 人余りのシニア人材が登録スタッフとなっています。

同社は、20年以上にわたる管理代行会社としての経験やノウハウに基づく、マンション管理会社への提案力や登録スタッフへの徹底したフォロー体制等を強みとして、質の高いサービスを提供、堅実な経営を実践してきました。

しかし、近年、マンション管理というサービスへの需要が、都市部のマンションを中心に急速に増えると同時に、そのニーズも多様化、高度化していることから、管理代行会社として今後も様々なニーズに対応するためには、「事業承継問題の解決」と同時に、「事業基盤の強化」が喫緊の課題となっていました。

そうしたなか、「事業承継」と「事業基盤の強化」という2つの課題を同時に解決し、同社のさらなる成長を実現するためには、「事業承継支援ファンド」の活用が最善の策であるとオーナー経営者として判断されました。

JPEとしても、2000年の会社設立以降、20年にわたり、本件を含む32社の中小企業の“資本と経営の承継”を支援してまいりましたが、本件においても、同社の事業性や将来性を高く評価、社員の皆さんと共に将来に向けての成長戦略の実現に努めたいと考え、投資を実行しました。

2. 本件 取り組みの背景

(1) “成長戦略”を策定し、実現する

同社が展開するマンション管理代行業務は、新築分譲マンションが供給される限り伸びるストックビジネスであり、国土交通省の調査ではマンションストック戸数は2018年に650万戸を超え、東京都内では4世帯に1世帯がマンション居住者であるなど、市場は伸び続けています。また、「マンション管理費市場」は、2016年に7,000億円を超え、2022年には8,000億円を超える市場になると予測されており、今後、国内でも安定的に成長する市場とされています。（出典：株式会社矢野経済研究所「マンション管理費市場に関する調査 2018年版」）

また、現在、同社が主力とする「管理員代行業務」だけでなく、「清掃業務」や高級マンションを対象とした「コンシェルジュ業務」への引き合いも増えている他、中長期的には、「建物美観調査」や「管理業務へのコンサルティング」といった事業をさらに拡大するなど、マンション管理に関わる人的サービスをワンストップで提供するという、同社の事業のポテンシャルはますます高まっています。

JPEとしては、こうした市場の拡大や多様化するニーズに対応していくためにも、後継経営者となる人材の派遣、経営管理体制や人事・組織体制の構築、業務運営体制の効率化等により事業基盤を強固なものとしたうえで、ワンストップサービスを提供できる体制の構築、TOKYOファンドのネットワークの活用、新分野・新領域への業務拡大など、中長期での成長戦略を策定し、その実現に努めます。

(2) “中立性”を確保しながら事業基盤を強化する

同社は、マンション管理業界の大手各社のほぼすべてと取引があるほか、財閥系、デベロッパ系、ゼネコン系、独立系など 120 社以上にわたる顧客を有しています。こうした幅広い顧客から信頼されている同社が、事業承継を円滑に行い、今までと変わらずに事業を継続し、さらなる成長を目指すにあたっては、会社に特定の企業の色がつくことは必ずしも好ましいことではありませんでした。

よって、同社は、特定の企業の傘下や系列に属するのではなく、“TOKYOファンド”を株主とすることで、中立性を維持し、自立した経営を目指していくことを選びました。

その結果、例えば、今回の事業承継スキームのファイナンスにあたっては、きらぼし銀行に支援いただくなど、東京都をはじめ、TOKYOファンドの出資者である、きらぼし銀行、ゆうちょ銀行、城南信用金庫、西武信用金庫、株式会社フォーバル、東京信用保証協会といった、同社の成長を支える応援団が組成されたともいえ、会社の信用力は格段に高まりました。

JPEでは、同社の経営理念である、

- － “マンション管理員業務”を通じて、シニア世代の社会参加と労働市場の拡大を図り、自らの“やりがい・生きがい・健康・収入”を獲得すること
- － シニア世代が有する知識や経験を社会に還元し、世代の異なる人をつなぎ、共に敬い助け合い生きる社会をつくること をこれからも守りながら、同社が事業基盤を強化し、自立することを支援いたします。

(3) “オーナー経営”から“組織経営”への移行を進める

“マンション管理”という市場は、当面は安定的に拡大すると見込まれる一方、長期的には人口減少時代に向うなかで世帯数は減少し、新築ニーズも減少、さらに管理費の減額要請圧力が高まってくることも想定されます。こうした将来を見据えながら、目の前の旺盛な需要や多様化するニーズに応え、中長期的なビジョンを描き、組織としての運営基盤を確固たるものにすることが必要ですが、オーナー個人に依存したままの経営では限界があることは否めません。

JPEでは、今後、ファンドを通じて経営者人材を派遣し、サービスのラインナップの強化や社内の業務体制・教育人事体制の強化などを進め、オーナー経営から“組織経営”への移行を図り、より“開かれた会社”となることを目指します。その過程においては、

『いつでも誠実に使命感を持って仕事をし、お客様のご要望に応えられる社員』

『仕事を通じて自らを磨き、お客様の笑顔を上上の喜びとし、笑顔の輪を広げられる社員』の育成に努めることで、社員のみなさんと共に新しい成長ステージへと進んでいきます。

(4) “残すべき企業”として継承する

東京都は、シニア世代が“生涯現役”でいきいきと活躍できる社会の実現を目指して、高齢者の就業機会の拡大を企図した『東京キャリア・トライアル65』、高齢者が新たな分野で活躍するための学び直しの場である『東京セカンドキャリア塾』、高齢者の就業への気運を醸成する『シニアしごとEXPO』など、シニア世代の就業を応援するプロジェクトを幅広く展開しています。

一方、同社では、マンション管理代行というビジネスを通じて、シニア世代が知識や経験を社会に還元する場を提供、自らの“やりがい・生きがい・健康・収入”の獲得を促しており、東京都の実施するシニア世代向けの施策や方向性とも合致しています。

また、同社は、“コミュニティセンター”という社名に象徴されるように、住民、管理会社、管理員といった、マンションを中心とした“人と人とのつながり”を大切に、「共に生きること(共生)」「共に助け合うこと(共助)」、そして、「絆を結び広げること」によって形成される“コミュニティ”づくりに貢献することを目指してきました。さらに、今後、マンション管理代行というビジネスを介して、女性の職業生活における活躍やひとり親の就業支援につなげることで、シニア世代だけにとどまらない、異世代間の交流から生まれる“コミュニティ”づくりも志向しています。

こうした背景から、同社は、地域においても、社会においても、また、業界においても必要とされる企業であり、また、ビジネスを通じて社会的意義を果たす役割を担っている企業でもあることから、地域、社会、業界、そして東京に残すべき企業、継承すべき企業であるといえます。

JPEでは、これからも、マンションから広がる“人と人とのつながり”を大切に、笑顔溢れる日常を提供できる“コミュニティ”をつくることで、会社に込められた想いを社員やスタッフの皆さんと共に継承していきます。

それが、JPEの経営理念でもあります。

『志を継いで 夢をカタチに。夢を継いで 新たなる時代へ。』

3. 各社概要 （*2020年3月1日現在）

□ 株式会社コミュニティセンター <https://community-center.co.jp/>

本社所在地	東京都練馬区栄町 2-10
設立	1993年10月
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役社長 菅 利恵
従業員数	42名
事業内容	マンション管理員・清掃員・コンシェルジュ業務 教育・研修事業、建物美観調査、管理業務コンサルティング

□ 日本プライベートエクイティ株式会社 <https://www.private-equity.co.jp/>

本社所在地	東京都千代田区神田三崎町二丁目 15 番 6 号 K-STAGE 5F
代表者	代表取締役社長 法田 真一
事業内容	中小企業の事業承継や事業再編を対象としたファンドの運営

4. 本件に関するお問い合わせ先

日本プライベートエクイティ株式会社

東京都千代田区神田三崎町二丁目 15 番 6 号 K-STAGE 5F

Tel:03-3238-1726 Fax:03-3238-1639 / 担当: 企画部 (info@private-equity.co.jp)

以上