



独自の視点と感性で 柏原に住んで良かったと 感じる賃貸住宅を提供 目指すは地元の活性化

結婚を機に培った賃貸経営の経験と、磨かれたセンスを生かし、入居者から喜ばれる物件づくりに励む柏元さん。
デザイナーズ賃貸の建築時にもコンパへを行い、建具はすべてオーダーメイドの一点ものにするなど、こだわりが随所に光る。さらに、エリアの価値向上を目指したプロジェクトの取り組みなどにも挑戦している。

子育てと両立させて賃貸経営 苦勞を糧に輝く女性家主に

大阪都心からわずか20kmと近い距離にありながらブドウ畑や緑の山々、大和川の流れなど自然環境に恵まれた大阪府柏原市。ここで柏元さんはご主人と不動産賃貸業を営んでいる。

ご主人の実家が江戸時代から小作地を所有する地主で戦後は貸宅地を営んでいたことから、柏元さんはご主人に代わって義父母の賃貸管理を手伝うようになった。

A 真っ白い外壁とスタイリッシュなファサードが印象的 **B** 広くゆとりを感じるリビング。床はクッションフロア仕上げ。窓はペアガラス **C** アイランド型のオーダーキッチンが入居者からも好評だそう **D** 階段上には光が差し込む天窗があり、階段下は収納スペースに **E** 光が差し込むルーフバルコニー
物件概要●「キルシュガルテン」/
所在地:大阪府柏原市、竣工:平成28年、構造:木造2階建て、建築面積:約100坪、延べ床面積:約220㎡(73.13㎡×3戸)、間取り:3LDK



さらにこんな 取り組みも



からの案を採用した。「駐車場がゆつたり確保されていること、間取りも気に入りました。2階にルーフトラスを設けたこと、居室が隣戸の居室と直接接することのないように、隣戸との間に階段を配置することで音の問題を解決し、プライバシーにも配慮されていたのです。ファミリー向け物件なので、子育て中のご家族も暮らしやすいと思います。また利回りが期待以上だったことにも満足しています」

その後、キルシュガルテンは間取りや設備が好評を呼び、満室経営を続けているという。

大正通りポケットプロジェクト
商店街の一角で進行中の、店舗棟と共用ガーデンからなる複合施設建設プロジェクト。左は作成されたエリア紹介の冊子



ト計4物件(6棟・50戸)と一戸建て(5戸)、貸宅地、その他に計画進行中の物件も多数。
「当たり前のことでも当たり前に行っていないだけでいいです。古い物件の改装やリノベーションは、物件のコンセプトを考え、時代に合った

大阪府 柏原市
柏元 真理子(かしもと まりこ)さん
さっそうと自転車を走らせ、ていねいに各物件への管理に回る。入居者とコミュニケーションする姿はすがすがしく、輝いている。「がんばる家主の会」会員



クロスや床材・設備を選んでいきます。新築や建て替え物件は、建築家や設計事務所などに物件のコンセプトを伝え、プランニングやデザインをオーダーします」と柏元さんは語る。
2016年に竣工した木造2階

建てのファミリー向けデザイナーズ賃貸メゾネット「キルシュガルテン」(全3戸)ではハウスメーカーや建築事務所など合計4社による提案コンペを行った。
コンペにあたって柏元さんが提示した条件は、①ファミリー向け、

②2〜3LDK、③3戸以上、④1戸につき1台の駐車場の確保、⑤長屋建て、⑥利回り7%以上であること。各社から出された4案はそれぞれに工夫があったが、工事費や駐車場の大きさ、駐輪位置などを検討した結果、設計事務所

柏原市を活性化する 取り組みに行政も注目

計画中の案件では、新しい取り組みにもチャレンジしている柏元さん。なかでも「大正通りポケットプロジェクト」は、賑わいを失いつつある駅前商店街に建っていた歯科医院と院長宅を一部取り壊し、一部リノベーションして、コミュニティスペースとなる共用ガーデンも備えた複合商業施設を創るプロジェクトだ。

「市の中心地区なので、店舗を作って、人々が集い賑わいや活気のあるエリアに再生させたい。この場所が、その核になればいいなと思ったのです」

計画立案から設計施工、完成後の運営までリノベーション事業のプロがトータルにサポートする。完成は2018年春の予定だが、竣工前から事業を盛り上げるべくプロジェクトに共感する柏原市内の魅力的な店舗を取り上げた冊子を制作。すると柏原市役所もこの冊子を広報誌で紹介し、街の活性化に期待を寄せている。
賃貸経営を通じて、街の活性化に取り組み柏元さん。その挑戦はまだまだ続く。

CPM®導入成功事例



【物件概要】築年数/34年
構造/鉄筋コンクリート造
戸数・間取り/20戸

20戸中18戸が空室。
CPM®の経営改善案で
家賃2000円アップ&満室に!

20戸中18戸が空室。管理会社からは家賃5000円ダウンの提案のみ。依頼を受けたCPM®在籍の管理会社は、立地と賃料は大丈夫と判断し、1戸あたり10万円かけて改装。ネットに公開し、3カ月で満室に。

CPM®からの提案で物件が再生し満足

多方面から分析して、私では気づかない問題点を探り当てて提案してくれました。正直諦めかけていたので驚いています。
オーナーSさん

建物もパッケージで用意し、建てた後に管理会社と出会うのが一般的。ですが、CPM®は経営を熟知したスペシャリストなので、建築前からCPM®がオーナー様の代理人となり、建築会社や銀行と交渉し、成功に導くことができます。また、CPM®は空室対策のために改修をする場合も、投資分析に基づいて提案を行い、経営改善をします。例えば、「工事利回りが10%を上回る」といった根拠を示して説明することができるのです。安易に「家賃を下げましょう」とは言いません。

右手 確かに家賃を下げることも一つの選択肢ですが、それは物件の特性や市場環境を十分考慮して下すべき判断。例えば家賃を5000円下げた場合、年間6万円の収入減です。物件周辺の利回りが10%だとすると、価値は60万円も下がったことになる。ならばそれだけの価値を下げないために、5〜6万円分の設備や備品を付けることで済むかもしれません。こうした、物件の価値を考慮した柔軟なアプローチを提示できるのもCPM®の特徴です。

CPM®は不動産経営に関する全ての項目を網羅する

CPM®取得のための教育プログラムの内容は?

右手 オーナー様の代理として経営できる知識、スキルを身につける内容となっています。倫理、メンテナンス、マーケティング、フ

不動産経営管理のプロが語る パートナーに CPM®を選ぶことが 安定経営への近道

高度な賃貸管理業を行う者に与えられる称号CPM®の普及を目的とするIREM JAPAN。近年、CPM®からの提案で安定経営が実現したケースは多く、CPM®の在籍を賃貸経営のパートナー選びの基準とするオーナーも増えてきている。IREM JAPAN会長・西日本支部長に話を伺った。



IREM JAPAN
西日本支部長
唐津 亮さん

からつりょうさん
相続アドバイザー、
上級定借プランナー。
(株)クライフ代表取締役

IREM JAPAN
2015-2017 会長
右手 康登さん

うて やすとさん
相続・不動産コンサルタント。
新都市総合管理
(株)代表取締役

80年を超える歴史を持つ、
高度な管理業を証明する資格

まず、IREMとCPM®について説明をお願いします。

右手 IREM (全米不動産管理協会) は1933年にアメリカで設立された団体です。不況のため荒廃していた管理業界を立て直すために、倫理の大切さをビジネスモデルに組み込んだ活動を行ってきました。現在では米国を中心に全世界に100を超える支部があ

り、およそ20000人の会員がいます。CPM®はプロパティマネジメント業務に従事している人に対して、IREMが認定した教育課程を終了し、試験の合格者に与えられる称号です。アメリカでは「物件を所有するならばCPM®を雇え」「CPM®が管理しているなら安心だ」と言われるほど、高い信頼を獲得しています。

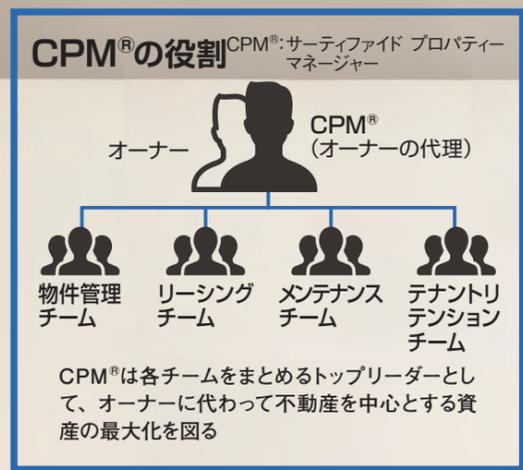
唐津 IREM JAPANは2000年に発足し、2005年にIREMの日本支部として本部か

らの認定を得ました。真に倫理的でスキルのあるCPM®の育成を目的としており、現在CPM®はおよそ500人が取得しています。

真の賃貸経営改善が
CPM®なら可能

ではCPM®はどのようなことを行うのでしょうか?

唐津 日本の管理は、経営に明るくないオーナー様が行っていることもあります。また、建築時も建築会社や銀行が主導し、ローンも



CPM®が在籍する企業は
ここからチェック!

- ① 次ページに掲載の8社に資料請求・問い合わせ

次ページに掲載の8社はCPM®が在籍しています。資料請求・問い合わせをしよう!

- ② IREM JAPANの公式HPから「あなたの街のCPM®」をチェック!

<http://www.irem-japan.org/0601.html>

最後にオーナーに対して望むことはありますか?

右手 多くのオーナー様が明確な目標を持っていないように感じています。賃貸経営をしているのなら、「年間いくら収入が欲しい」とい

「最後にオーナーに対して望むことはありますか?」

右手 多くのオーナー様が明確な目標を持っていないように感じています。賃貸経営をしているのなら、「年間いくら収入が欲しい」とい

オーナーの明確な目標を
実現するのがCPM®

最後にオーナーに対して望むことはありますか?

右手 多くのオーナー様が明確な目標を持っていないように感じています。賃貸経営をしているのなら、「年間いくら収入が欲しい」とい

くら利回りが欲しい」と具体的な数字で目標を掲げてもらいたいです。CPM®は明確になった目標に向かって一緒に考える存在です。唐津 これまでの管理会社の提案は「勘と経験と度胸」によるものが多かったかもしれませんが、それを大切にしつつも、多くのチェックポイントを吟味・分析して、最適解をロジカルに説明できるのがCPM®なのです。

右手 オーナー様の目的に合わせて、どのようなアプローチがいいか提案できるのもCPM®の強み。CPM®が在籍する企業をパートナーにして、安定経営を実現してもらいたいですね。

次ページでCPM®が在籍する企業をご紹介します。ご覧ください。