週刊 全国賃貸住宅新聞

2015年 1・26 No. 1162
毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 亀岡大郎販材頭グループ
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島2-3-18
中之島フェスティバルタワー16F
TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

期待集まる多世代交流型住宅

国交省予算案では「スマートウェルネス住宅」うたう

「多世代交流型の住宅」が今年のキーワードになりそうだ。国土交通省の平成27年度予算案が1月14日、閣議決定し、住宅関連では、「コンパクトシティ＋ネットワーク」「空き家の活用と中古住宅・リフォーム市場活性化」などとともに「子育て支援・福祉施策等と連携した住宅等の整備促進」が施策としてあげられている。

「子育て支援・福祉施設等と連携した住宅等の整備促進」では、多世代が安心して健康に暮らせる環境を取り入れた「スマートウェルネス住宅」を推進する。

こうした多世代交流型プロジェクトの先進的な取り組みとしては、神奈川横浜市での「よこはま多世代・地域交流型住宅」がある。横浜市が保有する鶴見会館跡地の一部を活用するプランを公募し、2013年3月、学研ホールディングス（東京都品川区）、学研ココファンホールディングス（東京都品川区）、総合地所（東京都港区）の3社を事業者に認定した。3社は、サービス付き高齢者向け住宅と子育て支援賃貸マンションを建設。敷地内には学習塾や託児所、クリニックや地域の交流スペース等もあり多世代が集まる仕組みをつくる。今年4月オープンの予定だ。

国交省では、2104年5月から7月に「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」を募集、39件の応募があり、5件が選定された。建設費または改修費の一部が補助される。

子育て支援・福祉政策等と連携した住宅等の整備促進

多様な世帯が安心して健康に暮らせる環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、子育て支援・福祉施策等と連携した住宅等の整備を促進する。

- サービス付き高齢者向け住宅及び併設施設の整備や先導的な取組等の支援
- 居住支援協議会と連携し空き家等を活用した住宅困窮者への住宅供給支援事業の創設
- 民間事業者等が行う先導的な住宅
- 建築物の整備等に対する支援の拡充
- 省エネ住宅に関するポイント制度の実施

出典：国土交通省「平成27年度予算決定概要」

賃貸と分譲が共存する新築物件発表

400年続く2000坪の土地を開発

原マネージメント
三井不動産リアルティ

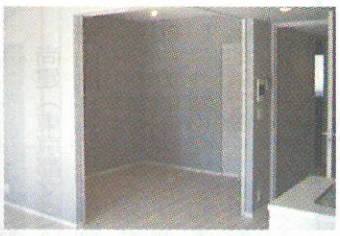
原マネージメント（神奈川県川崎市）と三井不動産リアルティ（東京都千代田区）は、今年6月にグランドオープンする「ゲートスクエア小杉陣屋町」の概要を発表した。「ゲートスクエア小杉陣屋町」は、賃貸マンションと分譲マンションを併設し、約900㎡の中庭やギャラリー、ドッグパークなども入る。

▶賃貸物件の「THE KAHAL A小杉陣屋町」の完成イメージ

立地は東急東横線新丸子駅から徒歩8分、中原街道沿いに面した旧原邸跡の2000坪の土地を活用。賃貸の貸主・管理は原マネージメント、仲介は三井不動産リアルティ、設計・施工は竹中工務店。

原家の12代目当主であり、原マネージメントの原正人社長は、「このプロジェクトを企画したのは、精神の継承が目的です。先祖代々から受け継いだ土地を後世に残し、さらに原家に受け継がれてきた既存樹や庭石などを活かした住まい作りを構築しました。こうしたコンセプトに共感する方への永住型賃貸レジデンスを提案しています」と語った。

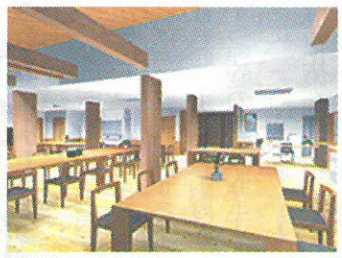
外観デザインは旧原家屋敷をモチーフにした大きなひさしを用いている。1階ラウンジには歴史ギャラリーを設置する。


◀見学した室内の様子

建物は地上5階建てのRC造。賃貸の戸数は72戸（分譲は66戸）。間取り、面積は1K～3LDK、42・52㎡～93・45㎡。賃料は15万3000～33万3000円（管理費別）

デイサービス事業に参入

住友林業 グループのフィルケアが3カ所の事業所開設


▲木を多用した室内

住友林業（東京都千代田区）は、新たにデイサービス事業に参入する。グループ会社で有料老人ホームの運営を行うフィルケア（神奈川県横浜市）が今後、3カ所のデイサービス事業所を開設する。2015年5月運営開始予定の「東山田事業所」（神奈川県横浜市）のほか「津田山事業所」（神奈川県川崎市）「練馬錦事業所」（東京都練馬区）の開設が予定されている。

コンセプトは、「自宅のような空間で木や緑を感じながら個々が自由に寛げるデイサービス」。木質フロアや木製家具を活用したくつろげる室内設計や、利用者の体調や気分によって選択できるよう複数のアクティビティプログラムを用意。

また、リハビリの一環として緑や自然と触れ合うことで心身機能の回復をはかる「園芸療法」を導入する。

住友林業は、高齢化社会関連事業などの活性化を図るため2012年4月に生活サービス本部を新設。グループ会社を含め高齢者ビジネスを推進する体制を強化している。

合同プロジェクト発足

賃貸業界の変革目指す定例イベントを開催

オーナーズエージェント
クラスコ
日本エイジェント

オーナーズエージェント（東京都新宿区）、クラスコ（石川県金沢市）、日本エイジェント（愛媛県松山市）の3社は、合同プロジェクト「（a）」（カッコエー）を発足した。

▶昨年11月18日に行った「賃貸フェス」

同プロジェクトの最初の活動として、セミナーや勉強会を通して新しい取り組みを促進するイベント「賃貸フェス」を全国各地で主催する。

昨年11月18日には第1弾として「賃貸管理ビジネスモデル再構築～成功事例から学ぶ、強みを伸ばし弱みを克服するノウハウ大公開～」と題した勉強会を行った。同様の勉強会は今年も随時開催する。

同プロジェクトは、デジタル化が進む中、比較的アナログな手法や考え方が多い不動産業界の現状を見直し、あるべき姿を模索することを目的としている。たとえば、IT活用や業務効率化などはその一端。新しい考え方、やり方を発信し、業界の変革へとつなげることを目指していく。「賃貸フェス」のほか、今後さまざまなイベントを行っていくという。

ファーストロジック 東証マザーズ上場へ

ファーストロジック
（東京都港区）
坂口直大社長（38）

不動産投資情報サイト「楽待」を運営するファーストロジック（東京都港区）は、1月15日、東京証券取引所マザーズ市場への新規上場の承認を受けた。上場日は2月18日の予定になっている。

証券コードは6037。公募株数は60万株。売出株数は7万株。上場時の発行済株式総数は692万3000株。1単元の株式数は100株。

同社は、2005年8月に坂口直大社長が設立。「公正な不動産投資市場の構築」をビジョンに、「楽待」の運営のほか、投資家向けの教材を開発・販売している。「楽待」は、第三者評価機関であるモーニングスターが昨年12月に発表した「投資用不動産情報サイトランキング」で2年連続で総合第1位を獲得している。掲載物件数は3万3000件以上、月間サイト訪問者数は約80万人。不動産投資家のコラムも多数掲載しており、情報発信・収集の媒体として利用する不動産オーナーも多い。

今週の主な内容

亀岡大郎のトップ対談 …5面
沖広ビルテック（大阪府吹田市）
沖米田浩朗社長（36）

特集 輝け！賃貸業界の女性たち…6・7面
特集 独自の経営で差別化を図る不動産投資家…9面

ニュース
エヌアセット
海外２拠点目となるバンコク支社開設…２面
住宅あんしん保証
外壁塗膜担保等の特約含む保険を開始…３面
広島大家塾
鹿児島・久保力也オーナー講演 …４面

連載
法律 法律エクスプレス …２面
相続 その不動産は相続対策に有効ですか？ …10面
管理 賃貸業界のキャリア形成 …11面
管理 プロパティマネジメントで切り開く未来 …13面
リノベ 入居者の不満はここだ！不満を探ると見えてくる！今、賃貸に求められる部屋はコレ …17面
管理 年間300人受講の研修事業から見えた賃貸管理業務効率化 …18面
資産継承 円滑な資産継承のための信託活用 …19面
資格 基礎からしっかり権利関係 …20面
IT チェック式反響アップの為の自社サイト運営講座 …21面
相続 相続専門税理士が教える揉めない遺産の残し方 …22面
医療 ドクターが直伝 病状と対策A to Z…23面
IT HOME'S 数字からみるエリア別需給バランス …27面

亀岡大郎のトップ対談

経済評論家 亀岡大郎氏

■プロフィール
★大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文芸春秋、サンデー毎日など一流誌で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ商法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

沖広ビルテック（大阪府吹田市）
沖米田浩朗社長（36）

1978年6月22日生まれ。宮崎県延岡市出身。防衛大学校理工学部退校後、関西学院大学法律学科に入学する。在学中は高所清掃やエアコン洗浄などのアルバイトを行う。卒業後、伊藤忠フューチャーズ（現：スターアセット証券）に就職し2年間営業マンとして勤務する。学生時代から「30歳までに社長になる」と決めていたため、同社を退職。渡米し清掃を学んだ後、2006年沖広ビルテックを設立。
趣味はクラシックピアノ、ドラム演奏、ラーメン食べ歩き。

マンションの総合メンテナンスを手掛ける沖広ビルテック。現在、320棟約4000件メンテナンスしている同社では昨年より月額固定の24時間サービスを行い事業拡大している。事業内容や今後の展開について沖米田社長に話を聞いた。

前年比売り上げ134%増で次年度は5億円を目指す

月額固定の24時間管理を提供

関西、名古屋中心に約4000戸メンテナンス

亀岡　沖広ビルテックですか。どんな意味が込められていますか。

沖米田　名前に〝沖〟が入っているので社名にこの漢字を使おうと考えていました。「沖に広がる無限の可能性を求めて」という意味合いを込めて「沖広ビルテック」を社名にしました。

亀岡　そうですか。何をやっている会社ですか。

沖米田　マンション総合メンテナンスを行っています。一言で言えば「掃除屋」です。大阪の吹田より参りました。

亀岡　そうですか。しかし、なぜ人の嫌がる清掃業に就いたのですか。

沖米田　原点は、防衛大学校時代に課せられたトイレや部屋の清掃です。その時、掃除の大切さを身に染みて感じました。関西学院大学に入学すると、また清掃のアルバイトを選んでいました。卒業後、伊藤忠フューチャーズ（現：スターアセット証券）に就職し、先物取引の営業をしました。学生時代から独立しようと決めていたため、退職しました。その後、会社を起こすならやはり清掃業だと決心しました。ビルメンテナンスの発祥が米軍にあるという説があり関心を持ったためアメリカへ清掃の修業に行きました。

亀岡　実際にアメリカに行って学んだこと感じたことはありますか。

沖米田　リムジン会社を経営しているアンディ社長に「タダで良いので勉強させてほしい」と懇願し、彼の下で働き、リムジンでの送迎はもちろん、ビルメンテナンスや豪邸のメイドサービスを視察、体験しました。10年前に米国で目にしたビルメンテナンスの資材やサービス、家事代行サービスまた、コインパーキングのフラットレイト化などがここ2、3年で日本でも同じように導入されてきました。

亀岡　アメリカで一昔前にできたサービスが今日日本で取り入れられているわけですね。そして帰国して創業ですか。

沖米田　9年前の27歳のとき創業しましたが会社と言っても、従業員は私一人でした。当時はビルの窓ふきをを請け負い、高所作業を中心に行っていました。まだ少ないですが、現在は従業員43人を抱えています。

亀岡　清掃業と言えば、私が記者として現役で活動していた頃ダスキンの創業者鈴木清一氏のところへ取材に行ったものでした。「ヤクルト・ダスキン急成長の秘密」という本も出版しましたよ。

沖米田　そうなんですか。掃除用具のレンタル事業を全国展開され、ミスタードーナッツ事業にも乗り出したすごい方ですね。尊敬する人物の一人です。

亀岡　さて、掃除屋とおっしゃいましたが、具体的にはどんな内容ですか。

沖米田　マンションの総合管理や外壁診断・洗浄・コーティング、介護施設でのビルメンテナンス、個人宅でのクリーニング、家事代行サービスなど建物問わず、清掃をしています。

亀岡　賃貸アパートやマンションはどれくらい手掛けていますか。

沖米田　全国フランチャイズの下請けや地元管理会社からの依頼を受け、関西、名古屋を中心に現在320棟約4000件管理しています。また365日24時間トラブル対応しています。

亀岡　昔の賃貸物件はトイレが共同だったので、よく詰まっていました。そのため管理会社の仕事の大半は下水詰まりの対応でした。今ではほとんど共同で使うことはなくなりましたが、今はどんなトラブルが多いですか。

沖米田　共同から個人宅に切り替わったものの、やはりトイレや風呂など水回りのトラブルが多いです。溝さらいはしばしば行う作業です。またそれは大概、営業時間外に発生しています。

亀岡　そうですか。しかし、時間外対応すると、オーナーの費用負担が増えるのではないですか。

沖米田　月額固定で1戸あたり300～400円で対応する「トラブルケア24」を昨年開始しました。通常、オーナーの決裁が必要なため、トラブルが発生してもすぐに解決できないといった問題が多くあります。それでは入居者はしかり、管理会社も家主も困ります。それを解決するため、低価格の月額固定でサポートする当サービスを展開しました。オーナーにも入居者にも心強いシステムです。入居者へはサポートマニュアルを配布し玄関ドアに貼れるよう、ステッカーを貼付しトラブルが発生した際にすぐ連絡できるようにするちょっとした工夫などもしています。

亀岡　さまざまな視点に立ってサービスを提供しているのですね。

沖米田　低価格でより良いサービスを提供したいと考えています。これ以外の事業においても低価格で提供しています。外壁診断の場合、簡易式のブランコ作業を採用し足場コストを削減しています。そのぶんオーナーへの負担を抑えることができますが、仕事のモチベーションアップや社員に愛社精神を持たせられるかが成功の鍵を握ります。

沖米田　「オフィスキーピング」を勧め社内清掃に取り組んでいます。整理整頓する状態を毎日キープし、業務効率を上げるというものです。仕事を通してお客様はもちろん、スタッフ、その家族が生活を豊かにするための手段が掃除だと考えてもらえるよう啓蒙しています。また愛社精神を育てるため自ら率先して掃除を行うようさらに努めなければなりません。

亀岡　強い組織作りは、愛社精神にあります。思い描いている理念を事業化し達成していくためには重要なことです。成功した社長にはほかに何が必要かご存じですか。

沖米田　リーダーシップですか。

亀岡　社員も時代によって求められる資質は変わってきます。これからはM&Aなど経営上手であることが重要です。

沖米田　その発想は持っていませんでした。たしかに大会社の社長は借金してM&Aをして事業拡大していますね。セールス、売り込むという面では今年から賃貸住宅フェアに参加させてもらおうと思っています。

亀岡　メディアに露出してPRするのは良いことです。会社のブランディングにもなり、それは従業員の愛社精神も養われるでしょう。

沖米田　イベントに参加することで、会社について私自身も社員も考える機会も増え良いことだと感じます。今年度の売り上げが3億5000万円と前年比の134%増でした。次年度は5億円を目指します。

亀岡　ますます大きくなるよう発展させてください。

沖米田　はい、全国展開できるよう努めます。本日はどうもありがとうございました。

▶亀岡大郎著「ヤクルト・ダスキン急成長の秘密」に興味津々の沖米田社長

会社概要

株式会社沖広ビルテック
本社所在地：大阪府吹田市南金田1－102
設　　立：2006年6月
社 員 数：43人
資 本 金：4000万円
事業内容：マンション総合メンテナンス、外壁診断、ビルメンテナンス