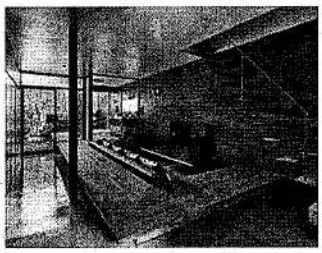
関西

日、京町家を宿泊施設に改修し、新たに2棟のゲストハウスの開業を発表した。

TO縁側ノ宿『宿』の2施設



▶縁側ノ宿は開放的な空間が特徴だ

の浴室に開放的な明るい場所となり、洞窟を抜けた先の空間を表現。後者は、縁側を特徴とした施設で、掘りごたつ式に設置したソファや、外の縁側が室内まで伸びている造りが特徴的。縁側に続く扉はガラス張りで、室内にいながら庭の景色を楽しむことができる。

（一社）シニア福祉相談士検定協会（大阪市）は子どもの虐待に対応する知識を学び、命を守る人材を育成しようと新資格『子ども虐待防止サポーター検定』を創設した。

8月からインターネットで申し込むと、eラーニングで家にいながら受講できるようにする。

検定では、子どもの虐待に関する知識や情報を

▶『子ども虐待防止サポーター検定』の教材

同資格のウェブサイトから申し込み、eラーニングで学習を進める。受講期限は受講開始日より180日間。

同協会はNPO法人いきいきつながる会（大阪市）の活動を通じて、孤独死や虐待などの問題に対応できる人材を育成するため、立ち上げられた。

15周年祝賀会を開催

オーナーら55人参加

設立15周年を記念した祝賀会を開催した。

京都市内のホテルにて行われ、オーナーや関係者ら55人が参加。代表あいさつとして滝本昌幸社長が登壇した。「管理物件

注目のオーナー紹介

地の利生かして遠隔地で経営

ターゲットは長期入居のひとり親世帯

松田英明オーナー（48）（大阪府箕面市）

遠隔地でも地の利を生かした賃貸経営で一時26棟まで所有戸数を増やしたのは松田英明オーナー（大阪府箕面市）だ。現在は10棟173戸を所有しており、そのうちの8棟は札幌。前職で14年間、北海道へ出張することが多く、会社帰りに不動産店へ立ち寄り物件探しをしたことで地の利を身に付けていったため札幌での所有戸数を増やしていった。

▶北海道で所有する物件

松田オーナーの強みは、物件の見た目の良さなどには流されず、地域の入居者ニーズを見極める力だ。会社員時代に培った経験を生かし、人口動態などの独自の分析を経営につなげてきた。

最初に取得した札幌のマンションが2DK。半年売れ残っていた物件だったため、利回り12%から16%台になるよう値下げ交渉ができた。また、物件棟が駅から遠いが駐車場があり、単身者向きではないことや、退去がなく満室だったことなどから購入を決めた。

「札幌は1LDKの間取りのものが非常に多いが、その場合、家賃は5万円台で、普通に入退去があるので利回りは下がる。一方、2DKにすると4万円台で貸すことができ入退去が少ないので利回りが確保できる」と話す。得意の分析力から、自身を理系と称する松田オーナーが物件を売却したのは、今後も所有物件を増やしていくための戦略だ。

「単純に物件価格が上がったから、というのもあります。ですが、現在すでにサラリーマンに対し融資しない市況になるなど厳しくなってきています。金融機関が融資を引き締めると物件価値は下がっていく。そのタイミングを見越して、売却した。自己資本比率を高くしておかなければいざというときに銀行から評価してもらえない可能性がある」（松田オーナー）

中古物件を売却し自己資金確保

高グレード賃貸で競争力高める

図越寛オーナー（38）（大阪市）

大阪を中心に特区民泊・簡易宿所を含む賃貸住宅386戸所有する図越寛オーナー（大阪市）は当初中古物件購入で物件数を増やしてきた。だが、5年前、不動産価格上昇の壁にぶつかった。築20年の物件で表面利回り8%に落ち、RC造新築の表面利回り7%とあまり変わらなくなってしまったのだ。

そこで方向転換を決意し、新築RC造へとシフトした。「新築RC造へシフトすることはリスクを覚悟しなければ成長できません」。こう図越オーナーが語るように、土地から仕入れてRC造を新築するとなると、中古以上に事業資金は必要になり、金融機関からの融資額も大きくなる。しかし新築だからといって、大阪の中心部で最寄り駅徒歩10分以内という立地は妥協したくなかった。

図越オーナーは悩んだ中で、3億から5億円の投資額が必要なRC造新築事業については参入障壁が高く、見方を変えれば他の人にとっても難しいことであり、優位性が高いということではないかと思った。「多少価格が割高でも中長期保有を考えたら、都心部であれば先行投資として投資する価値があるのではないか」と考え中古物件を売却し新築RC造へと組み替えていった。

新築はハイグレード都市型レジデンスというコンセプトの独自ブランド「ブエナビスタシリーズ」として展開している。

物件の特徴はホテルのようなディテールにこだわっていることだ。共用廊下は内廊下で床はタイルカーペット。壁はクロスを採用。エントランスやエレベータ内は24時間BGMが流れている。共用玄関には自動扉を設置するなど、設備の充実で差別化する。その他、室内においても幅木はビニール素材ではなく木幅木を使用する。こうした工夫により、家賃は周辺よりも5%ほど高めにしても高稼働を実現している。

インバウンド需要を享受すべく、簡易宿所や特区民泊の許認可を一部物件にて取得。中には一棟ごと宿泊施設に用途変更するケースもあるという。「大阪万博開催が決まり、大阪エリアの経済に貢献できるよう、今後も関西地域に集中して投資していきたい」と話す。