

2014年(平成26年)10月6日号  
NO.2650 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

# 週刊住宅

## CFネット流 大家実践塾

127

## 優秀なパートナーと付き合う

昨今の不動産マーケットの影響もあり、これから不動産投資を始めたいという人が増えている。金融機関はかなり積極的に融資を行っており、不動産市況は活況を呈している。

しかし不動産投資は数ある投資の一つではあるものの、実は大家業という「生業」であることを理解しておかなければならない。専業大家やセミプロはさておき、これから大家業を始めたい人たちは、始めたい人たちは、いかに優秀なパートナーと

向けて具体的な投資方針のすり合わせや資金調達の可否を確認したうえで、物件選定を行い、投資に合う物件にめぐり会えば、契約を得て、引き渡しを受ける。その後は実際に賃貸経営を行っていくわけだが、ここからがようやく大家業のスタートだ。

### 管理会社の担当者に「差」 PMの基本は「思いやり」

付き合うかが重要であると考える。

当社では毎月数多くの新規のお客さまから相談を受けている。個別相談の際に「何のために不動産投資を行うのか?」「いつまでに、どれくらいのキャッシュフローが必要なのか?」と質問すると、意外と明確に答えられる人が少ないことに気付く。まずは「何のために不動産投資を行うのか?」を明確にすることが必要である。目的が定まれば、過度なリスクを背負う必要もない。そこから目標達成に

私は約15年、業務に携わってきたが、これらのパートナー選びが一番重要ではないかと考えている。当然、めぐり会うパートナーによって行き着くゴールは異なるだろう。パートナー候補には弁護士、税理士、銀行、建築会社、不動産会社などがあるなかで、もっとも身近な存在は管理会社の担当者ではないだろうか。

かつては賃貸管理と呼ばれていたが、今では「PM」という言葉が定着してきている。PMとは言わずと知れた「プロパティマネジメント(Property Management)」の略である。この管理会社の担当者というのが意外とクセ者で、担当者からすれば、何十、何百と抱える担

当物件のその他大勢の一つでも、オーナー側からすれば、「かけがえのない財産である」ということを理解している者は意外と少ない。PM業務で一番大事なことは「思いやり」ではないだろうか。相手の気持ちにわかない人間に良い仕事などできないのである。

アメリカのCPM(Certified Property Manager (公認不動産経営管理士))のカリキュラムでも投資理論よりも真っ先に勉強するのは「倫理」についてである。道徳、法律よりも「倫理」を重んじているのである。われわれも業界の地位向上のために身を律する必要があるだろう。PMの使命は「一も二もなく「オーナーの収益の最大化」。これに尽きるのである。



不動産コンサルタント

呉山 英明(保有資格:CPM・不動産コンサルタント)

ワンルーム投資プロの流儀「好評発売中」