

賃貸住宅市場の名プレイヤー

日本に管理業が誕生して約40年になるが、社会的変化や業界の慣習に対する疑問など、賃貸業界を取り巻く環境は激変し、管理を委託する動きは活発化している。そんな中、管理受託戸数を増やしているのが、約7000戸管理するシー・エフ・ネット（神奈川県横浜市）だ。同社倉橋隆行社長は、米国の公認不動産管理士資格CPMをいち早く取得して、米国の管理を取り入れている。今回は業界に新風を吹き込んだ倉橋社長に管理業の在り方について聞いた。

日本に米国流管理をいち早く導入

地域別に車を巡回させて不具合の発見や緊急時対応

「水道の水が止まらなくなりま

した」
管理物件の入居者からシー・エフ・ネットへ電話が入った。「わかりました。すぐに手配します」。こう電話対応スタッフは入居者へ伝えると、対象物件のエリアを「オンサイトマネージャーカー」で巡回していたスタッフへ連絡。連絡を受けたスタッフは5分もたたないうちに同物件に到着し、持っていた工具ですぐにパッキン交換をして、不具合を解消してしま

った。
そのスピーディーな対応に入居

者が驚いたことは想像に難くないだろう。

「ちょうど、本社が連絡した時に近隣を巡回していたので、すぐに駆けつけられたんですよ」と満面の笑みで話すのは、同社倉橋隆行社長。この「オンサイトマネージャーカー」の発案者だ。

オンサイトマネージャーとは米国の賃貸住宅に在る現地管理人のこと。米国の場合、100戸以上の規模の賃貸住宅が多いため、トラブルが生じたときに、すぐに初期対応するオンサイトマネージャーを配置することが出来る。この仕組みを倉橋社長は以前から日本流に採用できないかと、考えていた。その考えた末に生まれたの

が、エリアごとに各1台、常時車で巡回させて、何かあったときの対応をするという方法だった。現在、神奈川県内にある管理物件約5000戸を対象に6台の「オンサイトマネージャーカー」が常時走っているという。

「通常、入居者から設備等の不具合で連絡があると管理会社の担当者現地へ行って、その後、業者を手配して、再度入居者に時間を取ってもらいます。これでは、2度手間です。そこで、すぐに駆けつけることはもちろん、簡単なことであれば、自社のスタッフが対応できるように工具を車に積んで対応しているのです」（倉橋社長）

無論、オーナーとの管理契約書には2万円以下の修理等であれば、事後報告で、対応すると明記しているからこそ、即対応できるのだ。

さらに、オンサイトマネージャーカーには、ノートパソコンとプリンターまで積んでいる。例えば、無断駐輪している自転

シー・エフ・ネット
(神奈川県横浜市)
倉橋隆行社長 (54歳)

1958年神奈川県横浜市出身。旧コハマ・コンピューター・アカデミー在学中、輸出関連会社を起業。その後不動産会社勤務を経て、CFDネット設立。不動産投資や相続対策、土地活用に関心を持つ。国際ライセンスのCPM（公認不動産管理士）を取得。



家主と地主 64

車があった場合、巡回して発見したら、通常であれば、事務所に戻ってから注意を促す張り紙を作成して、再び物件に行かなくてはならない。だが、最初から車にパソコンやプリンターを準備していれば、発見したときにすぐに現地で張り紙を作成して貼れるのだ。

同サービスは5年前から実施。米国の管理手法を日本に合った形で導入することで、業務効率を上げると同時に、管理レベルも上げている。

管理の文化ができれば投資の文化も育つ

「米国では、優秀な経営者の絶



同社が使っている「オンサイトマネージャーカー」

対条件に優秀な3つの分野の専門家を雇うことがあります。3つと

は、法律の専門家である弁護士、税務の専門家である税理士、そして、不動産の専門家である不動産管理士です。それだけ高い地位を求められているのですから、日本でもそのレベルに見合った会社をつくっていかなくてはならないのです」

こう話す倉橋社長は、2003年に米国の公認不動産管理士（CPM）を日本で初めて公式試験受験で取得した。2002年にIREMジャパンの会長に就任していたので、試験を受けなくても資格を取得する方法はあったが、あえて自らしっかりと勉強して、試験を通じて取得することにこだわった。

資格を取得するだけでなく、米国に足を運び、管理現場なども積極的に視察して、研究した。前述のオンサイトマネージャーなどもその一つだ。米国の場合は、資産運用としての賃貸事業が主であり、所有と経営が分離されているため、管理会社には高いレベルを求められていた。倉橋社長は日本にもきちんとした管理の文化ができれば、投資の文化ができると考えていた。

遡ること2000年。前職の不



同社が運営する飲食店のHP

動産会社を前年末に退職した倉橋社長は、2000年2月にかねて出版元から依頼されていた「プロが教えるアツと驚く不動産投資」という本を出版した。すると同年11月に日本の不動産投資の火付け役となったロバート・キヨサキの著書「金持ち父さん、貧乏父さん」が出版された。俄然、不動産投資が注目されるようになった。今でこそ、不動産投資に関する書籍は書店に専用棚ができるほど、出版されているが、当時はまだ倉橋社長の著書しかなかった。そのため、読者から不動産投資に関する相談が増えた。すると、当然、不動産物件の紹介などの依頼が増えていった。

当時は前職を退職して、独立したばかり。当初は、前職の関係もあり、管理業はせず、建設会社や不動産会社のコンサルタントで展開していこうと考えていた。だが、思わぬ著書の反響と前職で管理していたオーナーが、倉橋社長に管理を委託したいと自宅まで訪れたことから、不動産会社を設立することになった。

現在の管理戸数は約7000戸で、オーナーの7割が投資家、残り3割が地主。近年は、相続に関する相談も増えていることから、建築会社も設立して、トータルで提案できる体制をつくっている。

「当社の管理料は家賃の7%をいただいています。その管理料に見合った管理サービスを提供することによって、オーナー様からも納得いただいています」

こう話す倉橋社長は、活躍のフィールドを不動産業に限定せず、外食業にも拡大。4年前に神奈川県三浦市城ヶ島・遊ヶ崎にリゾートホテルを取得。レストラン運営を行っている。さらに昨年12月20日には炭火焼きの店と1月25日に東京・六本木に和風懐石料理店をオープン。顧客満足度を高めるスキルを他分野でも挑戦している。

たかゆき

 シー・エフ・ネット コンサルティングネットワークス
Customer Focus Consulting Networks

不動産コンサルタント CPM® くらはし たかゆき 倉橋 隆行

身元は「ファッション・グループ」の「フェッショナル・グループ」
「弁護士・税理士、そして不動産コンサルタント」の3人、この3人の友人を持つこと。

[illegible]

一年365日、自社での朝礼の模様をインターネット動画「YouTube」ですべて配信する代表倉橋隆行。後編「仕事と朝礼」でさらに盛り上げる朝礼が視聴できる。横浜市、港南台本

シー・エフ・ネッツグループ 不動産総合コンサルティング <http://www.cfnet.co.jp>

国土交通大臣免許 (第 6045 号)

【総合本部】 〒234-0054 神奈川県横浜市港南区港南台 3-3-1 港南台 2 4ビル 4F・5F

【東京支社】 〒104-0061 東京都中央区銀座 6-3-12 数寄屋ビル 5F

【大阪支社】 〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田 1-3-1 500 号

TEL 045-832-7440 FAX 045-832-7442 MAIL info@cfnet.co.jp

シー・エフ・ネッツグループ ≠ 不動産会社

不動産売買、賃貸の斡旋は業務の一部でしかありません。
将来にわたってお客様の利益が最大限になるようアドバイスを続ける事が最大の目的です。

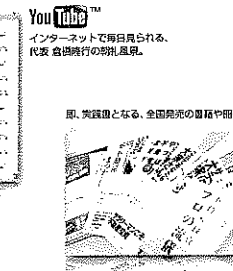
資產運用

金
年
不
安

相續問題

債務超過

事業 継承



——人生は、価値観の追求である
信念をもって、自分流に生きることだ

倉橋隆行 新刊

馬鹿に効く薬
週刊住宅新聞社刊
食糧政府

あるふとしたときから不動産業と出会い、そこから大きく生き方を変え、十数年で100名を超える社員を抱え、現在も成長し続けている不動産コンサルタント会社を経営。馬鹿でも普通のより努力したからと、その成功するための思考？自分の歩んできた道とともに初めて明かす。

定価 1,575 円 ISBN978-4-7848-2698-8
全国有名書店他で絶賛発売中

様々な入口から、
親しみやすさを
実感して下さい。

讀者様限定

無料個別相談

ご覧いただいた方限定で、当社コンサルタントに、
個別相談を無料にてお受けいたします。（初回の
料となります。）ご希望の方は左記の番号までお
をいただき、「激アツ！を見た」とお伝えくださ

＜主な取り扱い業務＞
相続対策、不動産投資、不動産購入（不動産売買仲介業務全般）、借地権整理、資産形成、ファイナンシャルプランニング、プロパティマネジメ
（賃貸管理全般）、リーシングマネジメント（賃貸仲介業務全般）、テナントリーシングFC事業、飲食店の運営、自社による建築・設計・リノ
そしてウィークリーマンスリーマンションからリゾートホテルの運営、観光資源の活性化まで。すべての不動産業務に精通する日本で唯一の不
ンサルタント会社。皆様さまの身近なる不動産コンサルタントとして、ご活用頂ければ幸いです。資料請求、お問い合わせはお気軽にご連絡下



TSR情報2013年新春特集号 「激アツ! かながわ」

発刊 2013年1月 定価 1,500円
発行・編集 神林 浩司

発行所 株式会社 東京商工リサーチ 横浜支店
〒231-0015 横浜市中区尾上町1-6 住友生命横浜関内ビル
TEL 045 (681) 6841 FAX 045 (681) 3285
株式会社 東京商工リサーチ 厚木支店
〒243-0018 厚木市中町4-16-18 YAGI BLDG
TEL 046 (295) 1190 FAX 046 (295) 1198

**月極
倶楽部**
TSUKIGIME CLUB

デリー・ウィークリー・マンスリーマンション
月極倶楽部 つきぎめくらぶ

〒141-0022 東京都品川区東五反田 1-23-5
1-23-5 Higashi-Gotanda, Shinagawa, Tokyo

社宅・寮
SOHO に最適

TOKYO, YOKOHAMA
MONTHLY APARTMENT

便利な生活家電付き

敷 礼 保 なし

お問い合わせ

こよやくはしきゆうに年中無休!

[24時間] インターネット・モバイルからお問い合わせ受付中!

0120-492-365

http://www.492.co.jp

月極倶楽部

連泊から長期、1人からご家族まで

法人様
研修時、社宅として
大変好評
いただいております。

スグはじまる自分の暮らし

便利な生活家電付きで その日からスグ使える!!

東京 エリア 主要駅から徒歩5分

水光熱費・清掃費込み

コミコミキャンペーン実施中!

フルームタイプ 1名 9㎡から16㎡ 月 68,000円から 120,000円

横浜 エリア 主要駅から徒歩5分

水光熱費・清掃費込み

コミコミキャンペーン実施中!

フルームタイプ 1名 8㎡から23㎡ 月 79,800円から 120,000円

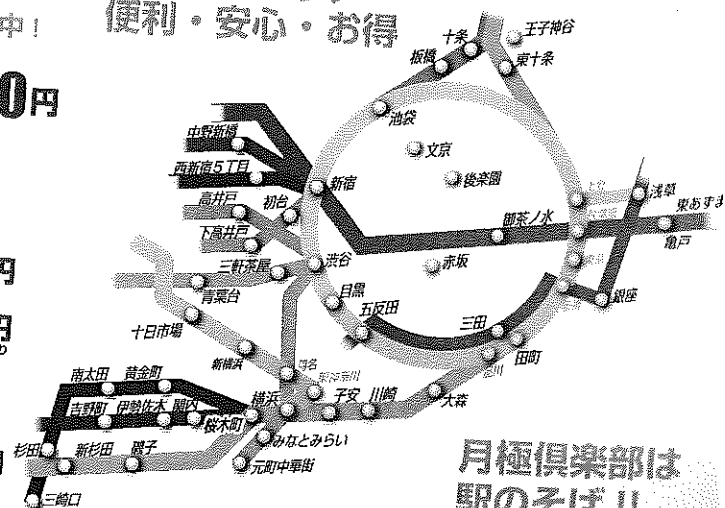
30㎡超 Grande グランドシリーズ 複数名様で 月 165,000円より デュオ キャンペーン実施中!

ホテルタイプ 桜木町 1名 月 4,800円 五反田 1名 月 5,000円

葉台 十日市場駅から徒歩10分 ラウンジ・共有スペース多数のコミュニティ! 色々な国の外国人が学べる「国内留学」「国際交流」もできる!

ワンルームタイプ 初月 20,000円+ 月 46,000円 ティーは1日2,800円!

選べるエリア
便利・安心・お得



月極倶楽部は
駅のそば!!

2路線
以上
利用可!

東京 横浜
駅の近くに800室!

Johgashima Asobigasaki Resort
城ヶ島ホテル レストラン&バー

遊ヶ崎リゾート

046-881-0220

http://www.resort-club.jp

京急バス 城ヶ島行き、白秋駅前下車徒歩3分 要予約
〒238-0237 神奈川県三浦市三崎町城ヶ島 372-1

会席料理 ¥3,500
¥9,000- 2名様 ツイン ¥14,000- 遊・食・泊、隠れ家的島のリゾートホテル。