

今回の学び

「工夫を楽しもう」

初期投資を抑えるために、Kさんは自分でできることは積極的に行っている。上写真のお洒落な水栓とシンクは、IKEAで購入してきたもの。下写真のアプローチに敷かれている石と砂利もKさんが購入して自ら敷き詰めた。プロ顔負けの仕上がりが、手間や苦勞を厭わず、逆に楽しむことで、入居者へのハートフルなサービスが実現している。



編集部Check!

シェアハウスの研究中に
良きパートナーと出会う

研究熱心なKさんはインターネッで調べながらシェアハウスに関する理解を深めていったという。そんな活動中にたまたま参加したのが、株式会社Rバンクのシェアハウス経営セミナーだった。同社は首都圏を中心に多くのシェアハウスの運営実績のある企業。同社取締役である鈴木氏のセミナーに参加し、感銘を受けたKさんが鈴木氏を訪ね、意気投合。同社からアドバイスを受けながら、シェア

今話題のシェアハウスとDIY賃貸が一度に誕生!

夢をカタチにしたオーナーの
「大家業を楽しむ」ための秘訣とは

「楽しくないと大家はやってられない」と語るKさんはサラリーマン大家さん。平日はフルタイムで勤務しながら、これまでなんと5棟もの賃貸物件の自主管理をしてきた。入居者とのふれあいや、入居者の暮らしやすさを何よりも大切にするKさんにとって、今回の「シェアハウス+入居者によるDIYが可能な賃貸」の運営・管理は念願だったと言っている。夢を叶えるまでのストーリーを紹介したい。

世話好きの大家さんは
自主管理を選んだ

Kさんが自主管理を始めたのは、実はある後悔がきっかけだった。横浜に学生向け物件を購入して間もなく、入学したばかりの入居生が大学に馴染めず、退去し田舎に帰ってしまったと聞いたのだ。「これから明るい未来があるはずの人に、どうしてそんな思いをさせてしまったのか。大家の私がもっとコミュニケーションをとっておけばよかったのでは、と反省したのです」(Kさん)

自主管理ならば、掃除や草むしりをして入居者と一緒に顔を合わせれば言葉が交わったり、困っていることを聞いたりすることが出来る。以降、全物件で自ら管理業務を行うことで、入居者との心の距離を縮める努力をしてきたという。もちろんKさん自身が人と接することが好きで面倒見のいい性格だからこそできたことだろう。そんなKさんにとってみれば、入居者同士のコミュニケーションを重視するシェアハウスはまさにぴったりの物件。「ぜひやってみたいかった」という言葉にもうなずける。

生まれ育った逗子の街に
若い人呼びたい

ハウスの大家さんという夢に向けてステップを踏み始めた。鈴木氏は「最近ではシェアハウスでも普通の賃貸住宅でもどちらでもいいという方が増えてきているので、市場としては今後ますます有望と考えています。また、エリアに関してですが、多少通勤時間が長くなっても自分らしいライフスタイルで暮らしてみたいという若い人は多くなっていますね」と語る。

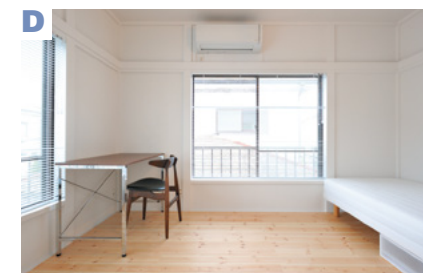
心強いパートナーを得て自信を深めたKさんは、自身が生まれ育った、愛着の深い逗子エリアを中心に物件探しを始めた。

「逗子の街は過疎化、高齢化が進んでいるので寂しさを感じていました。若い人に住んでもらって、街の活性化にも貢献してみたいという気持ちが強かったですね」

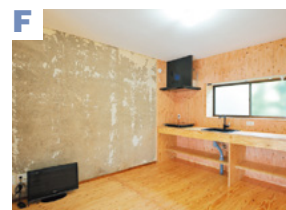
程なくして出会ったのが築約30年のこの物件。母屋と独立した1棟から構成されている。逗子駅から徒歩約9分で海にも約10分の好立地が気に入って、購入を決意。母屋をシェアハウスに、もう1棟を入居者によるDIYが可能な賃貸

シェアハウス

左がシェアハウス棟で右がDIY可能棟(写真右)。アプローチを兼ねた中庭は両棟入居者のコミュニティスペースとして利用予定で、現在はKさんが皆で遊べるようにと用意した共有のサーフボードが飾ってある。

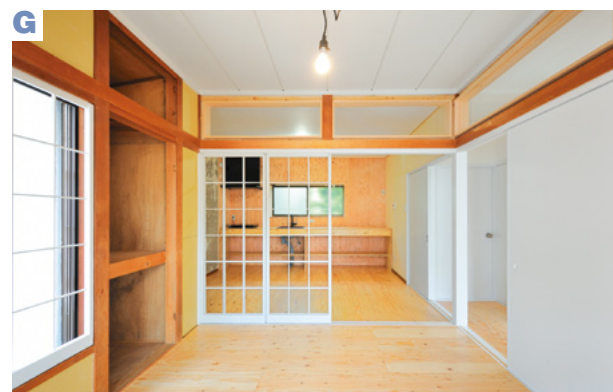


A お洒落なポスト B 清潔感に溢れた共用のトイレと洗面化粧台 C 共有のリビングスペース。IHクッキングヒーターは置き型なのでテーブルに運んで鍋パーティーにも活躍しそう D 2階の居室。2面採光で明るく開放的 E 1階の居室。色違いの琉球畳が、光の加減で市松模様のように見える。ここにもKさんの遊び心が



DIY賃貸

壁や床は一定の基準のもとに、自由にDIYを楽しむことができる。壁はクロス張っても、ペンキを塗ってもOK。



F キッチンにはシェアハウス同様、造作のカウンター型に仕上げ、食器棚を置く必要がないほど収納スペースを確保 G リビングとキッチンの仕切りに、元々あった窓の障子の枠を採用している。紙や布を張って楽しんでもらいたいという H 押入れは既存のまま。入居者がどう工夫するか楽しみ



にすることにした。

「DIY賃貸に興味がある人ならシェアハウスを希望する人とも相性がいいと思ったからです」物件名となっている「アミキエソーレ」とはイタリア語で「太陽と友」という意味。

「逗子の地で、太陽のもと友達をつくって、仲間と楽しく遊んで欲しいという思いからつけました」

DIY賃貸の外壁は太陽をイメージする鮮やかなオレンジに塗り替えた。また、内部の壁材は本来壁の中に使う木材を使用しているが、無垢の木目がナチュラルな印象で

いい雰囲気仕上がりになっている。

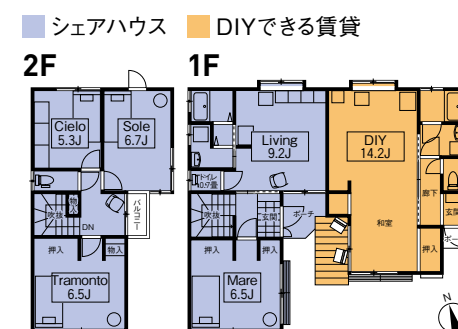
鈴木氏は「シェアハウスもDIY賃貸も、運営ルールがとても大切です。共用部の使い方や退去時の精算など、細部にいたるまで契約書を作ってしっかりとした運営を心がけて欲しいですね」と注意を促すが、Kさんは「私自身は昔からルールというものが嫌いでした(笑)。これから入居者の方とじっくり話し込んで決めていきたいですね」と語る。今後どんな物語がここで紡がれていくのか、「これから」にも注目したい物件だ。

取材・文／本多智裕 撮影／青木茂也



「Amici e sole」(アミキエソーレ/太陽と友)

所在地:神奈川県逗子市
交通:JR横須賀線「逗子」駅より徒歩10分
構造:木造2階建て+木造平屋
間取り:シェアハウス4LDK、DIY賃貸1DK
家賃:シェアハウス4万9000円~6万円
DIY賃貸 8万9000円



(公財) 日本賃貸住宅管理協会 会長が語る 厳しい時代を勝ち抜くために 管理業界が めざすものとは

今後、賃貸経営はますます厳しくなっていく。
オーナーにとって最も身近な業務である「管理」は
ますます重要になってくるだろう。
そんな時代に挑むために、業界全体としてどのように
進化させていこうとしているのか。
日本賃貸住宅管理協会・会長の末永氏に伺った。



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 会長

末永照雄氏

株式会社アミックス代表取締役社長 全国賃貸管理ビジネス協会理事
東京都出身。実家である不動産会社の手伝いを機に不動産事業をはじめ。大学卒業後、管理会社である株式会社アミックス入社。趣味はジョギング・水泳・登山。

厳しさを増す賃貸経営には
質の高い管理が求められる

国土交通省の「我が国の住生活をめぐる状況」によると、日本の総人口は2010年をピークに減少を続けていくとの発表があった。さらに、2050年には現人口の約4分の1にあたる3000万人も少なくなり、9708万人になっってしまうという(図1)。

「さらに、2050年には現在の半分以上に人口が減少する地域が全国で6割以上存在し、誰も住まなくなる地域が約2割になります。一方で、人口が増加する地域はわずか2%にしかすぎません。この地域は、主に大都市圏に偏ります。つまり、人口が増える地域と、激減する地域が存在し、極端な2極化が起こることが今後予想されるのです。過疎化が進むところでアパート経営をしても、厳しくなることは目に見えています」と末永氏は指摘する。

そうした中で安定した経営を行っていくためには、入居者に長く住んでもらう工夫や、質の高いサービスを提供していくことが、これまで以上に重要になってくるというわけだ。

適切な管理を行うためには
業界全体で人を育てる

「2006年に施行された『住生活基本法』に謳ってあるように、これからはストック物件を重視する方向に業界全体の舵が切られています。将来の転売を考えるならば、物件の担保評価を維持するために適切な管理を行うこと、あるいは物件の評価を上げるために的確なりフォームをすることが重要となってきます」

これらを踏まえ、管理業界として今後必要になってくることは、以下の2点だという。

①入居者の多様化するニーズに対応すること

②オーナーが持つ資産(物件)価値の維持向上を徹底すること

「今後は資産価値の維持、向上のためにリフォームに投資する環境がより強まってくることで、その意味では、普段から入居者とコミュニケーションをとっている管理会社は強いといえます。入居者のニーズを満たす的確な提案をすることができ、オーナー様からはコンサルタント的な役割を求められる、とてもやりがいのある業務だと感じています」

PDCAに基づいた管理で
オーナーの実収入を高める

そのためには、日本賃貸住宅管理協会(以下「日管協」)では質の高い人材育成が急務と考えており、「賃貸不動産経営管理士」という資格制度を(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と、(公社)全日本不動産協会と協力して創設した。賃貸不動産経営管理士とは、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家。賃貸管理業務に必要な専門知識と、高い実務能力の習得を図るべく「賃貸不動産経営管理士講習」も実施しており、将来の国家資格化を目指している。また、管理業務の適正化を図るために国土交通省が2011年に設けた「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及と法制化も日管協は支持している。

業界全体としての専門性の底上げを図る決意を語る一方で、末永氏は管理業界のこれからの展望を語った。

「管理業務は多岐に渡るので、オーナー様から見ても、各社の違いや力の差がわかりづらい、ともよく言われます。そこで、日管協はオーナーにとって判断材料となる評価指標の普及を促進しています」

その評価指標の一つとして末永氏は「物件の実収入の把握・捕捉」を挙げている。オーナーにとって大切なことは、実収入≒手取り収入をいかに高めるかだ。

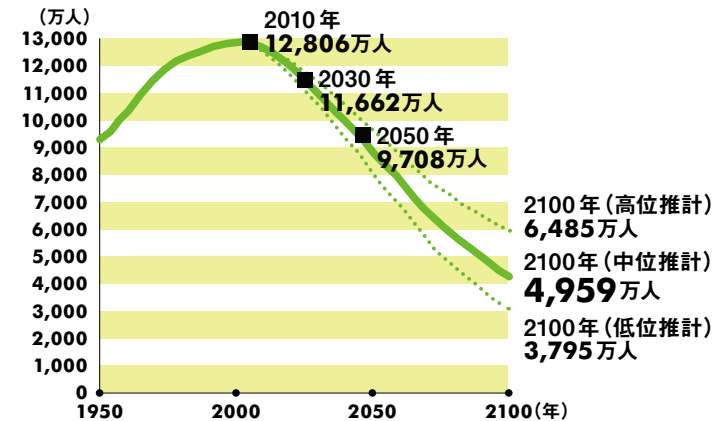
「オーナー様の実収入を上げるために、予算を立てて、それに基づいた計画を実行していく。つまり会社の経営と同様です。プラン(計画)↓ドゥ(実行)↓チェック(評価)↓アクション(改善)、このPDCAサイクルに基づいた収益改善が出来ているかがポイントとなります。第三者の立場で収益改善のアドバイスができる、プロフェッショナルな管理会社を増やしたいと考えています」

管理の力で賃貸住宅の
明るい未来を創る

最後にオーナーに向けてのメッセージを伺った。

「オーナーの皆様には是非経営者意識を持ち、その上で、管理会社を経営のパートナーにしたい。また、財団法人の道を選びました。管理会社の利益を追求するのではなく、オーナー様や入居者も含めた市場全体の適正化、発展に寄与したいという考えからです。オーナー様と入居者、管理会社の三位一体で、明るい未来を創っていきましょう。」取材・文/本多智裕

図1 人口の長期的な推移と将来推計



出典:平成24年度国土交通白書

賃貸不動産経営管理士とは

賃貸不動産管理に必要な知識・技術・技能・倫理観をもって、管理業務全般にわたる管理の適正化・健全化に寄与することを目的とした資格制度。累計資格者数は3万人を超える(平成27年5月末時点)

賃貸住宅管理業者登録制度とは

賃貸住宅管理業務の適正化を図るために、国土交通省主導で施行された制度。一定のルールを設けて借主と貸主の利益保護を図り、また登録事業者を公開することで、消費者の判断材料となる

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

日本賃貸住宅管理協会とは

① 協会の設立経緯

2005年、公益法人化を目指して「賃貸住宅管理業協会」と「全国賃貸管理業協会」が統合して発足したのが母体。不動産の経営的な管理を普及・推進し、賃貸住宅市場の健全な発展を目指す業界団体

② 概要

東京都中央区八重洲に本部を置き、全国14ブロック、47都道府県支部で構成されている。会員は協会事業に賛同し、その運営を支援する法人または個人。会員数は年々増加しており、現在は1000社を超える

③ 四葉マークの由来

4つのハート型の小葉でクローバーの形を成す。それぞれのハートはオーナー、入居者、管理会社、地域・社会を示している。4者の幸福を願う「四方良しの精神」がこのマークには込められている

ブログ仲間が立ち上げた 「大家さんによる大家さんのための集まり」 “関西大家の会”

ブログの情報交換をきっかけに始まり、
若い「1代目の大家」が多く集う「関西大家の会」。
設立の目的や活動を代表の松田さんと事務局のまるこさんに伺った。

ブログでの情報交換から
顔の見える関係に発展

組織を取り仕切る代表ということ
とで、年配で貫禄のある方だろう
と思いきや、揃って姿を見せた松
田ひであき代表と事務局のまるこ
さんは、まだ40歳前後の若く洗練
としてフレンドリーな方々だった。

「設立は6年前の
2009年11月で
す。僕が立ち上げ
たというより、ブ
ログで交流してい
た同世代（30代）
の大家さん達に後
押しされて皆で作
ったのです。会員
も30〜40代が中心
で、皆生き生きし
ていますよ」と松
田さんは胸を張る。

設立に至る経緯はこうだ。会社
員として働いていた松田さんは、
30代半ばにロバート・キヨサキの
著書『金持ち父さん、貧乏父さん』
を読んで衝撃を受けた。自分も副
業で不動産投資をしようと一念発
起。初めての賃貸物件を自己資金
ゼロ（フルローン）で購入してか



「関西大家の会」会長
松田ひであきさん
奈良県在住

ら2年後には退職し、専業大家に。
今や10棟150室を実質借り入れ
なしで所有するまでに至ったが、
最初はわからないことだらけだっ
た。そこで日々の取り組みをプロ
グで発信。すると、不動産投資を
行っている同世代の兼業大家さん
達からたくさんコメントやメッセ
ージが届き、ブログを通して情報

交換が始まったそう。

「代々地主で後継してきた大家さ
んと違い、ゼロから始めた大家は
情報不足で不安がいっぱい。それ
を解消し情報を得る場がなかなか
ありません。だからブログでの情
報交換は頼りになりました」

そのうち「ブログ仲間が直接会
って交流できたら楽しそう。顔の

松田さんの
大家への道のり

サラリーマン時代に副業で不動
産投資を目指し、書店に並ぶ不動
産投資関係の本を読んで勉強。賃
貸物件の現地調査を重ねて物件を
見る目を養い、宅地建物取引主任
者資格も取得。2006年、全額
借り入れで初の物件を購入し、兼
業大家に。2年後、会社を退職し、
資産管理会社を設立。以来専業大
家として本格的に不動産投資事業
を展開。10年間で実質無借金経営
に。NHK番組や業界誌・新聞な
どで紹介されたり、賃貸フェアで
のパネリストなど多数

経営規模

北海道や大阪・京都・奈良・長
崎で10棟150室以上を所有。今
後、売却や組み替えをすることで
資産の増強を目指す

取得資格

宅地建物取引主任者、少額短期
保険代理店資格、甲種危険物取扱
主任者、甲種高圧ガス製造保安責
任者など

大家業で社会貢献
女性大家も大活躍

見える関係になると信頼感が生ま
れ、不特定多数の人が見るブログ
では書ききれない新鮮な情報を交
換したり、関西でも、もっと色々
なセミナーを聞きたい」という声
が上がり設立の運びとなったそう。
事務局を務めるまるこさんも当
初からのブログ仲間。

代目の大家さんはキャッシュフ
ローを重視。売却・組み換えも積
極的だ。
松田さんは1代目大家さんのた
めの会を自ら作ることで、1代目
大家さんのニーズに合ったセミナ
ー開催や情報交換を実現。会員は
現在490名で大半が関西在住だ
が、北海道や広島、福岡、四国な
ど全国から多くの大家さんが参加
している。

「皆さん研究熱心で、意識もとて
も高いですね。サラリーマン時代
に身に付けた、経済をマクロに見
る目や、営業のスキルを持った人
も多いですよ」

同会の特徴は会員が若いという
ことだけでなく、兼業や脱サラし
て専業化した1代目の大家さんが
7〜8割を占め、2代目・3代目
の地主大家さんは2〜3割。一般
的に地主の大家さんが多い他の会
とは対照的だ。そのため、求める
情報や戦略も変わってくる。

例えば、地主大家さんは代々の
土地を守っていくために、長期的
な資産維持を前提に戦略や相続対
策などを考える。それに対して1

活動内容は、大阪市内で2〜3
カ月に1回開催する定期的なセミ
ナーとその後の懇親会が中心。関
西の市況や地域性などを踏まえた
上での有益な情報が得られると好
評だ。セミナーのほか、会員間で
メールをやり取りして情報交換を
したり、交流を深めている。

「会のモットーは『大家さんによ
る大家さんのための集まり』。情報
交換と繋がりを作るきっかけとな
る場にしてほしい。会員同士が声
を掛け合って物件を見に行ったり
勉強会をしたり、自主的に行動し
ているのが嬉しいですね」

「関西大家の会」の規約

入会資格

関西を中心に賃貸経営を行っている個人
の大家。これからチャレンジし物件取得
を目指すという人もOK。

入会金・年会費

どちらも不要。セミナーとその後の懇親
会費用のみ

入会方法・問い合わせ先

「関西大家の会」ホームページ
<http://kansai-ooya.jimdo.com/>



大阪市内でのセミナーの様子

保つよう心掛けています」とにつ
こり。

また、事務局のまるこさんも「こ
の仕事を通していろいろな人の人
生を垣間見たり、重要な瞬間に立
ち会うことがあり、貴重な人生勉
強になっています。会員には主婦
の方も含め女性の大家さんが約2
割おられ、高い意識レベルで主体
的に行動し、経営をされています。
ファミリーが物件を選ぶ時、最終
的な決定権は女性が握っているこ
とが多く、大家業には女性の目線
が不可欠。男性中心の業界ですが、
女性の大家さんにもどんどん活躍
していただきたいですね」

大家さんにとって心強い存在の
同会。さらなる発展を期待したい。
取材：文／皆元初香 人物撮影／水野浩志