

総投資額13億1000万円、家賃収入1億円超でセミリタイアを実現! 愛知在住の“メガ大家さん”が語る、 不動産投資成功の秘訣

サラリーマンとの兼業大家としてスタートし、今や資産総額10億円超、満室時家賃収入は1億円超という専業大家に成長した安藤新之助さん。全くの素人だった時代から現在に至るまで、持ち前の行動力と強い意志で夢を叶えたサクセスストーリーは、賃貸経営を行う全ての人にとって大いに参考になるはずだ。

サラリーマンとの兼業で 不動産投資を開始

20代前半に左官職人として活動していた頃は、手取り12万円程度。当時は「吉野家の牛丼を並から特盛にすることでさえ嬉しかった」という安藤さんが不動産投資に目覚めたのは、その後、IT関連会社等を経て業界最大のハウスメーカーへ転職し、自宅を新築したことがきっかけだった。サラリーマンの収入だけではローン返済に不安を感じ、収益の柱がもう一つ欲しいと考えていたという。「とは言え、すぐに不動産オーナーになれたわけではありません。仲介会社を探して片っ端から電話したものの、資産もなく、一介のサラリーマンに過ぎない自分に物件を紹介してくれるところは、なかなか見つかりませんでした」。同時に融資してくれる金融機関探しも進めたが、こちらも苦戦。「愛知県に拠点を置く金融機関全店にアポイントを取りましたが、最初はことごとく相手にされませんでした。それでもあきらめずに何度も訪問するうちに、断られる理由やポイントが分かるようになっていきました。そして、そのポ



【安藤さんの所有物件例】A名古屋街地人気エリアの物件。B敷地面積250坪の岡崎市の物件。購入時に大規模修繕実施。C購入以来、ほぼ満室の物件。知立駅徒歩圏内でニーズは高い



イントをクリアするプレゼンができるようになっていったのです」。仲介会社の開拓と金融機関探しには1年程かかったが、その間一番大変だったのは、くじけずに続ける気持ちを維持することだった。「私は、不動産投資セミナーに積極的に参加したことが、熱い気持ちを維持する一番の原動力となりました。月1回は東京まで行き、1年間で勉強に120〜130万円は使ったと思います。そこは自己投資だと思っています」。

「事業に携わる全ての人と信頼関係を築く」ことが大切

安藤さんが初めて不動産を取得したのは、行動を起こしてから約1年半後。1億1000万円の賃貸マンションの1棟買いだった。

の目標は『所有物件6棟、資産6億円、家賃収入6000万円』だったので、そんなところであきらめるわけにはいきません。当時は気持ち折れないよう、積極的にセミナーへ参加していました。成功者の話を伺うと、みなさん、自分と同じ困難を経験しているんです。その壁を乗り越えたからこそ成功できたのがよくわかり、とても励みになりました」

フロアがあった。リーマンショック後で市場が不景気であえぐ中、ある地元信金の融資担当と支店長が実績を認めて力になってくれ、3棟目の物件取得が叶った。この時、「事業をより拡大するには法人経営がベスト」と判断した安藤さんは、法人を立ち上げ、以後、投資実績を順調に伸ばしていった。安藤さんの業績を支えているのは、「賃貸事業に携わる人は全てビジネスパートナーである」という信念。リフォーム会社や仲介会社、税理士、金融機関など多くの人と

関わるが、特に金融機関との付き合いには力を入れているという。「融資元である金融機関と一緒にリスクを背負うわけですから、ともに船出をする同志です。ですから自分をさらけだし、しっかりと信頼関係を築くことが大事だと思います。私には決算時はこちらろん、それ以外の時でも細めに金融機関に足を運び、経営状況の報告や市場動向などの話をします。融資元も、定期訪問があることでご安心いただいているようです」

8年で9棟137室所有の メガ大家に成長

現在所有する賃貸マンションは9棟だが、過去に億単位のマンション2棟の売却に成功。現在の入居率も約96%と高入居率を誇る。高入居率を維持するポイントは、投資物件の選び方と経営の仕方にあるという。物件選びでは、「地域の市場動向を調査して、物件のポテンシャルを見抜くことが重要」と安藤さん。良い物件が放置されていることも多々あり、そのような物件を取得して、より良い管理会社に変更したり、建物をリフォームしたり、家賃を見直したりして、より物件のポテンシャルを発

揮できる状態に導いている。また、経営に関しては、「賃貸経営を不労所得だとは考えない」ことを意識。管理会社に任せきりにするのはなく、経営者意識を常に持ち、勉強し続けることを心がけている。「お金の使い方の勉強もその一つです。成功者、失敗者の経験談をたくさん参考にすることで、高額の決済も迷わず決断できるようにになりました。必要だと思えば億単位でも即決しますし、必要だと思わなければ、例え1円であっても絶対に買いません」

不動産投資を思い立ってから、約9年。現在では総投資額13億1000万円、9棟所有、満室時家賃収入は1億1800万円という「メガ大家」に成長。1年前にセミリタイアし、今は大家業とコンサルタント業で生計を立てている。「今後は、賃貸経営を志す方に私のノウハウを伝えたり、お世話になった皆様に恩返しをしたいと考えています。資産も何もないところからスタートした自分でもこれだけのことができる、今は自信を持って言えます。みなさんにも希望を持ってほしいですし、不動産業界がさらに活性化していくことを願っています」



安藤 新之助(あんどう しんのすけ)さん

本名、安藤 輝政(あんどう てるまさ)。1972年生まれ、愛知県出身。不動産投資サイト「楽待」のコラムニストとして、投資に関する有力情報も発信中。