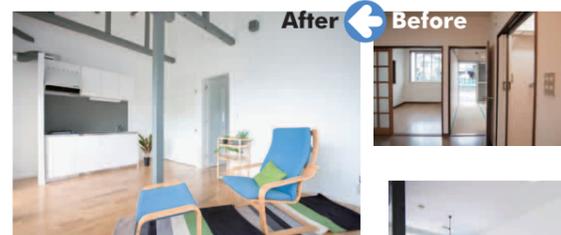


賃貸アパートの優良リノベーション例／キクラス元住吉

築25年の木造賃貸アパートを工事費総額約3,000万円で、大規模修繕と共用部バリューアップ、専有部リノベーションを実施。リノベーション前に比べ、賃料平均約9%アップを実現。



◀川沿いの見通しの良さや建物間口の広さを活かした、遠くからでもオリジナリティーを感じる外観。コンセプトカラーをバルコニーやフェンスにちりばめてアクセントにした



▲天井を取り払い、最大約4.2mの天井高をもつ開放的なLDKとなった。構造柱も空間のアクセント



▲家族全員が集まるリビングを見ながら調理できる、女性に人気の対面キッチン



▲床下空間を土間スペースに転用。たたき部分に自転車を入れこんだり、園芸作業もできる

物件名 ●キクラス元住吉
所在地 ●神奈川県川崎市
構造・規模 ●木造2階建
総戸数 ●12戸
間取り・専有面積 ●1LDK / 36.40㎡ (全タイプ)
建築年 ●1987年
リノベーション年 ●2012年10月
事業企画・管理運営 ●(株)市萬
リノベーションコンサルティング ●(株)リビタ

「適合リノベーション住宅」とは?

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が定める統一規格に則った、「優良なリノベーション」の品質基準に適合する既存住宅のこと。建物検査、改修工事、報告、保証、住宅履歴情報記録という一連のフローに従い、きちんと検査をした上で必要な工事を実施。その記録は住宅履歴情報として協議会が保管する。点検やメンテナンスがしやすく、将来の売却時にも役立つ。万が一の不具合に対してもアフターサービス保証がつくので安心。

日本の賃貸住宅は、30年程度で建て替える前提に造られることが多く、内装は15年ほどで劣化します。しかし、マーケットのニーズを押さえてリノベーションすれば、新築の1/3程度の投資で、周辺相場より1〜2万円高い家賃の物件に再生できます。今後は既

優良で理想的なリノベーションとは?

いるのです。

存物件の建て替えだけでなく、リノベーションによって資産価値を向上させる選択肢を、ぜひ検討していただきたいです。優良なリノベーションとは、この先10年、20年と住み続けることを考え、ハードとソフトの改修を行うこと。特にハードは給排水管や耐震性など目に見えない部分がソフトは暮らし方やコミュニティなどが重要です。しかし、見えな

しく、「見た目がきれいなOK」 「工事費は安いほどいい」となりがちです。結果として、良い提案のできる会社がコストの面から評価されず、表面的な工事だけで済みます。会社が利益を上げ、一方でリフォームを巡るトラブルが多発するという実態があります。

メンテナンス次第で木造も100年以上保つ

「リノベーション住宅推進協議会」が目指すのは、住宅改修工事の内容を客観的に評価できる仕組み・基準を業界に作ることで、それが「適合リノベーション住宅」であり、業界の基盤を調え、安心安全を追求し、全体を良くしていくことが目的です。協議会の会員企業は賃貸住宅にも真摯に取り組み、独身寮を高齢者向け住宅に改修したり、築20年の木造ア

パートを人気物件に再生したりといった事例が増えていきます。木造で築25年なら、一般的な担保価値はゼロです。けれども躯体は、耐震補強や日々のメンテナンス次第で、100年程もたせることができます。シンプルな構造なので補強にもそれほどコストはかかりません。そして、ユーザーは暮らし方やコミュニティなど築年数に左右されない価値を評価し始めています。オーナー様にはぜひ、「古いものはダメだ」という概念から変えていただきたいです。10月20日のフェスタでは、賃貸住宅のリノベーションについて、より具体的に説明します。オーナー様にはこの機会に「この建物はあと何年もつのか?」を意識して視野を広げ、賃貸経営を通じた収益拡大を目指していただきたいです。取材・文/久保田正志



築古物件の再生で、何十年も利益を生む住宅づくり

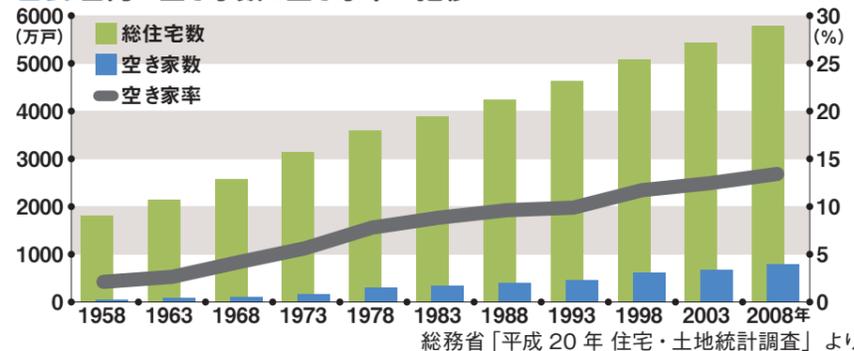
これからの賃貸経営成功の鍵は「リノベーション」にあり



内山 博文 氏 (うちやま ひろふみ)
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長
大学卒業後、大手デベロッパーを経て株式会社都市デザインシステム入社。2005年、株式会社リビタ代表取締役役に就任し、リビタをリノベーションのリーディングカンパニーへと成長させる。2009年、同社常務取締役役に就任。2013年、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会会長に就任。

少子高齢化を背景にした住宅供給過剰により、賃貸市場には大きな変化が起こっています。オーナーはどのような前提を把握し、賃貸経営を今後どう捉えるべきなのか。リノベーション住宅推進協議会の内山会長にお話を伺いました。

図表 国内の空き家数と空き家率の推移



日本の空き家数は2008年のデータでは757万戸、約13%です(図表)。賃貸住宅では413万戸、総戸数の約19%が空き家です。すでに世帯数に対して十分な数の住宅があり、賃貸業界は貸し手市場から借り手市場へと転じています。需要増加を前提とした市場構造は限界で、もはやハードが良いだけでは選べない時代です。これまで日本では新築至上主義が強く、賃貸住宅への入居希望者も、築年数により物件を絞り込むのが一般的でした。しかし空家が激増する中での新築は、オーナーにとっては長期投資などを前提とした場合、非常にリスクが高く、また環境的にも大きな負荷がかかります。少子高齢化が進む中、日本

新築至上主義からストック型社会へ

は新築至上主義から、欧米のようなストック型社会(循環利用される持続可能な社会)への転換を迫られていると言えます。人々のライフスタイルと意識にも変化が表れています。何を「贅沢」と感じるかという基準が変わり、「モノからコトへ」と言われるように、モノの所有にこれまでほど大きな価値を見出さなくなってきました。代わって「どう自分らしく生きるか」という生活の質の向上が焦点になってきています。中古住宅を購入して表面的なリフォームをするのではなく、暮らし方に合わせて改修を行い、物件の機能価値を再生する「リノベーション」を選ぶ人が増えてきました。また、消費者の購買力低下もこの傾向を後押ししています。平均年収が低くなり、新築を買うより中古住宅を買ったり賃貸に住み続けることを選ぶ人が増えています。このような社会的背景があるため、賃貸市場においても、リノベーションによる再生手法が求められます。新築だけにこだわらず、既存住宅にも目を向ける時代が来て

人々の価値観の変化とリノベーションの増加

新築建て替え



築年より建物の質が問われる時代に後悔しない物件を建てるためのポイント

ホームインスペクション(住宅診断)を日本に導入した第一人者の長嶋修氏に建築の際のチェックポイントを伺いました。



不動産コンサルタント
長嶋修氏(ながしま・おさむ)
1999年、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社「株式会社さくら事務所」を設立、現会長。「中立な不動産コンサルタント」としてマイホーム購入・不動産投資など不動産購入ノウハウや、業界・政策への提言を行なう。「マイホームはこうして選びなさい」(ダイヤモンド社)他 著書、メディア出演多数。

今後、建物の品質がより厳しく問われることに。その理由とは？

賃貸住宅の建て替えや新築を検討中のオーナー様に注意を促しておきたいのは、建物の品質が20年後、30年後の資産価値をこれまで以上に大きく左右する時代が、数年以内に必ずやって来るといふこと。背景には、ここ数年で大きく転換している中古住宅に係わる国の政策があります。

そのひとつが、不動産情報を一元的に集約管理するデータベース「ストック(仮称)」の試験運用(2015年開始)です。不動産ごとの取引価格、法務局の登記簿や市区町村の固定資産税課税台帳などの「公的情報」、地盤や浸水履歴などの「災害情報」、そし

て建物の劣化状態や修繕履歴などの「個別情報」といった中古住宅取引に必要なあらゆる情報が含まれ、住宅の質や価格の推移がひと目でわかるようになる予定です。

米国などの他先進国では不動産の情報公開が既に進んでおり、取引に活用するだけでなく、金融機関が融資の担保評価の参考にしたリ、不動産会社が価格査定の際にしたりしています。日本でも情報公開が進めば、地盤や住宅の質が価格に織り込まれるように。今までは、築年が古くなると一律に資産価値も家賃も下がりましたが、今後は立地や建物の状態を含めた総合力で、資産価値も家賃も判断される時代になるはず。これまでは物理的・経済的な耐用年数を計算し、資産価値が評価されましたが、こうした動きに合わせて「期待耐用年数」を判定する手法が検討されているのです。

たとえば「A物件は築30年だが、適切にリフォームされており実質的には15年相当。あと30年はもつ」、逆に「B物件は築20年だが、地盤が弱く災害時に適切な改修をしていないので、ほとんど余命はない」というイメージです。

3大チェック項目は基礎、骨組み、断熱材

これから賃貸住宅の建て替えや新築を検討されているなら、住宅の質が問われる時代に備え、施工の質もチェックすることが非常に大切です。見えないところで施工がずさんな場合もあるので、自分が住む家ではないからといって建設会社にお任せにせず、ぜひ注意を払ってください。

専門的なチェックポイントを挙げるタイミングがありませんが、最低限確認しておきたいのは「基礎」「構造躯体(骨組み)」「断熱材」の3点。いずれも建物が完成した後には直すことが大変困難です。

たとえば基礎では、鉄筋が配置される間隔(ピッチ)が、設計図の仕様通りになっているか。コンクリートを流し込む時に水分が増えると強度が下がってしまうため、コンクリートの打設を雨の日に行なっていないかなどを確認しましょう。

構造躯体については、プレハブ系は専門知識がないと難しいかもしれませんが、在来の木造軸組工法なら、柱と梁、土台、筋かいなどの継手部分の処理、金物の使い

方が適切かチェックしましょう。

これまでの現場事例からいって、一番問題が多いのが断熱材の施工です。本来、骨組みの間に隙間なく充填しなければならぬのに、柱と断熱材の間がすかすかの現場を見ることがあります。床下に敷き詰めるタイプの断熱材が割れて、下に落ちていたこともあり、断熱材がきちんと施工されていないと熱損失が大きくなり、結露やカビの原因にもなり、耐久性に影響します。

賃貸住宅の診断に行った時に困るのは、えてして点検口がつかないこと。そうすると、床下に入ってシロアリの被害の有無、配管類の状態を調べることができま

せん。問題があつても補修や交換ができず、大掛かりなリフォームが必要となる場合もあります。最近のマイホームにはついていないケースが多いのですが、なぜか賃貸住宅では省略されていることが、設計段階で確認し、最低1箇所は入れましょう。

ホームインスペクターに第三者として客観的な調査を頼む手も

もしチェックを専門家に依頼したいなら、ホームインスペクショ(住宅診断)導入がお勧めです。これは、住宅の状態や品質を把握するために第三者が客観的に住宅の検査・調査を行なうこと。日本

ではまだ利用率が低く、国土交通省は「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をこの6月に公表し、普及を図っています。導入のタイミングは、建築会社

失敗しない建築会社を選ぶコツ

- 構造や基本性能の説明がきちんとしているか。特に今後重要性を増す「省エネ性」に関する見識があるか
- 建築途中の現場を見て、養生や整理整頓、職人の対応がしっかりしているか
- 竣工事例の見学会では、オーナーだけでなく入居者に話を聞けるか
- 詳細な設計図書(平面図以外の基礎伏図、矩形図、設備図等)や見積書があるか
- 将来のメンテナンスへの配慮やアフターサービス体制が整っているか

建物の主なチェックポイント(基礎・骨組み・断熱材以外)

床下通気	基礎と土台の間に、ねこ土台が1m以内の間隔で適切に配置されているか。
防腐・防蟻処理	地盤面から1m以内の土台や柱などに木材の防腐やシロアリ被害防止の薬剤処理がされているか。
防水	屋根や外壁の雨漏り防止のため、防水紙が下から上に順番に重ねて施工されているか。
小屋裏換気	小屋裏換気口があるか。外壁や軒下からの給気と排気の流れができていないか。
内装	石膏ボードやクロス貼りの下地処理がていねいにされているか。

との契約前がベストです。契約後に依頼される場合は、工事のなるべく早い段階で相談されることをお勧めします。前述した基礎、骨組み、断熱材の施工状態のチェックができるようにしましょう。

大切なご自身の賃貸住宅の価値をいかに高いまま維持するか。それには客観的かつ公正な目による施工チェックと定期的なメンテナンス・修繕が何より重要で、見逃してはいけません。10月20日のフェスタでも詳しくご説明いたしますので、ぜひセミナーを聞きにいらしてください。

取材・文/木村元紀

ホームインスペクターが教える 建築不具合事例

築年数を経ても価値を失わない賃貸住宅を建てるために、最低限チェックしておきたいのは、基礎・骨組み(構造躯体)・断熱材の3ポイント。不具合例を教訓に、チェックのツボを紹介しましょう。

建物の荷重を支える「基礎」

一般的な鉄筋コンクリート基礎では、配筋の太さや間隔、コンクリートの水分比率などが強度を左右する。下写真は「ジャンカ」と呼ばれる不具合例。セメントが骨材の周りに行き渡らずアバタ状になって強度不足に。打ち継ぎ部分が一体化しない「コールドジョイント」も問題。



耐震性・耐久性のカギ「骨組み」

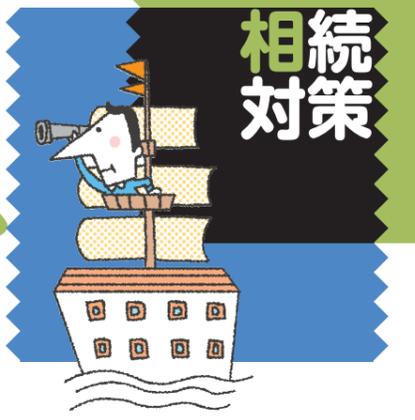
柱と梁の軸組で支える在来工法では、骨組みに配管類や建築金物の設置のための不要な欠き込みがあると耐震性・耐久性に問題。下写真は、耐力壁の不良箇所。基礎と柱を緊結するホールダウン金物の位置が悪く、筋かいの根本に大きな欠き込みがあり、耐力壁にならない。



省エネ・快適性に欠かせない「断熱材」

快適な室内空間の実現や冷暖房費の節約・省エネと密接に関係するのが断熱工事。在来工法の充填断熱では、耳付き袋入りグラスウールを柱の中に隙間なく埋めることが大切。シートの耳を柱や梁に広げて張り、湿気が入らないようにする。右写真は隙間が空き、耳の処理も不良。





相続対策

「磯野家の相続」著者に訊く 相続の節税対策、 モメない対策

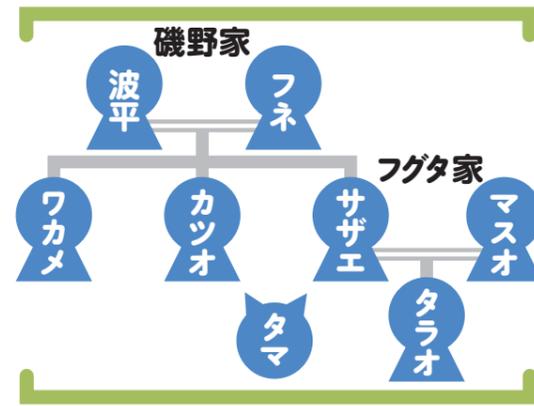
平成25年度税制改正で相続税の大改正が決定され、賃貸オーナーの間でも相続問題へ注目が集まっています。ベストセラー「磯野家の相続」の著者である、長谷川裕雅弁護士にお話を伺いました。



弁護士・税理士
長谷川 裕雅 氏 (はせがわ ひろまさ)
東京弁護士法律事務所 代表
早稲田大学卒業後、朝日新聞社に入社。その後、一念発起して司法試験に合格。外資系の大手法律事務所を経て独立。弁護士と税理士の資格を持ち、相続問題を総合的に解決できる専門家として活躍中。著書に『磯野家の相続』『磯野家の相続税』（すばる舎）、『モメない相続』（朝日新聞出版）ほか。

もし波平が 大家さんだったら

賃貸オーナーの場合、相続財産の中で賃貸用不動産が占める割合が多くなります。実は不動産の中でも賃貸物件は分割しにくく、評



価も難しいため、相続で揉める原因になりやすいのです。

サザエさんの父、波平さんが賃貸アパートを1棟持っていた場合の相続対策を考えてみましょう。

磯野家の場合、相続人は妻のフネさん、長女のサザエさん、長男のカツオくん、次女のワカメちゃん、後のトラブルを防ぐためには、長男のカツオくんがアパートを相続させ、フネさんとサザエさんとワカメちゃんには、カツオくんから相続分相当のお金を渡す、「代償分割」という方法が基本になります。

もしカツオくんが代償分割に必要なお金を持っていない場合、予め波平さんが生命保険に入っておき、受取人をカツオくんとして、現金を用意する方法もあります。

賃貸物件は複数棟以上あったほうが分けやすいので、経営がうまくいって、カツオくんが事業継承の気持ちがあるようなら、融資を受けて建て増すのも一案です。

逆に誰も賃貸経営を引き継ぐ気がないようであれば、相続前にアパートを売却して現金化してしまう手もあります。現金は相続税額が高くなりますが、分割は容易だからです。

サザエが 波平よりも先に!

相続で揉めやすいのは、特殊な事情が加わったときです。磯野家例えば、波平さんより先にサザエさんが亡くなっていたら、「代襲相続」となり、波平さんの遺産をタラちゃんが直接、相続することになります。この場合、タラちゃんのお父のマスオさんが、未成年の代理人として遺産分割協議に加わることになります。

磯野家のように家族仲が良いと、「どうせだったら、みんなで共有しよう」という声が出るかもしれませんが、不動産資産の共有は絶対に避けるべきです。何かにつけて全員の合意が必要になり、売却や大規模修繕など管理上必要なことが簡単に決められなくなります。

兄弟で共有している間はよくても、相続のたびに関係する人の数が増えると、意思統一が難しくなっていくます。

法人を活用して 相続対策

遺産分割のトラブルを防いで賃貸事業を存続させるためには、事

業の法人化も有効です。予め法人化しておけば、兄弟が複数いて賃貸物件が1棟しかなくても、株式を分けるだけで済み、建物の名義を分割する必要は無くなります。

ただ法人の場合も円滑な管理のためには、主に経営を行っている人が強い議決権を持っているほうが望ましいと言えます。この場合も法人であれば様々な対策が可能で、たとえば相続人の中に「自分は利益さえもらえればいい」という人がいるようななら、相続に際して議決権のない株式を発行して渡すといった方法もあります。

小規模宅地等の 特例の適用

自宅や賃貸物件の相続で「小規

模宅地等の特例」が適用されると、相続税評価額が8割減になります。この特例は今回の税制改正のポイントでもあり、これまでより適用面積が増えるとともに、自宅用地と事業用地（貸付事業除く）の両方に、同時に特例を適用することも認められました。

ただしこの特例を利用するためには、親子の同居などの要件を満たすことが必要で、二世帯住宅を建てて同居するといった対策が必要になります。

相続対策としてよくあるのが、この小規模宅地等の特例を効率よく利用するために、今住んでいる家を売って、単価の高い都心のマンションに親子で移り住むという方法です。確かに節税効果は大き

相続には複合的な 視点が必要

相続について弁護士は普通、遺

産分割がうまくいかなかった場合に依頼を受けて関わることとなります。弁護士としてそうした事例を数多く見てきたことで、私は「後に争いにしないために、どうすればよかったのか」と考えるようになります。相続を巡る親族同士の争いは、未然に防ぐほうがよいに決まっています。最近が高齢者の意識も高まり、亡くなる前に遺言の書き方や相続対策の相談を受けることが増えてきました。

相続で難しい点は、法律や税務をはじめ不動産、保険など幅広い知識を必要とすることです。相続税対策は税理士、遺産分割対策は弁護士と、分野を分けて考えることが多いのですが、弁護士は弁護士資格だけでなく税理士の資格も持っています。スムーズな相続のためには、2つの視点を統合して考えることが必要なのです。

10月20日のフェスタでは、2013年度の税制改正の内容を中心に、相続税の節税対策、遺産分割のトラブル防止策についてお話しする予定です。愛するご家族の幸せのためにも、ぜひ多くのオーナーさんに、相続問題についての知識を深めていただければと思います。

取材・文/久保田正志

モメる相続 これがトラブルの要因だ! 不動産評価額の算定

遺産分割では、不動産の時価の算定がよくトラブルの原因になります。不動産は相続税評価額とは別に、時価で考えて分けないと、公平な相続になりません。一人暮らしの母親が亡くなり、長男が母の住んでいた家を相続し、長女と次女に代償金を渡すことになったケースでは、長男は路線価に基づいて家の時価を3300万円と評価しました。地元の不動産業者の出した見積もり額もほぼ同じでしたが、長女は同じ家を独自に4700万円と評価し、その3分の1にあたる金額を要求してきたのです。長男は不動産鑑定士に依頼することも検討しましたが、料金が50万円以上にもなる可能性があり、悩んだ末、長女の主張に近い額で妥協しました。

モメる相続 これがトラブルの要因だ! 名義書き換えは必ず行う

不動産登記の名義がきちんと書き換えられていないことも、相続トラブルの要因です。不動産登記は義務ではないため、人によってはきちんと名義を書き換えていないことがあります。登記が実態と異なる場合、土地の所有権の証拠となるのは遺産分割協議書だけです。それも存在しない場合、代々の関係者全員から書面を取り直すこととなります。親族が「これは〇〇家の財産だ」などと反発して、揉めるケースも出てきます。自宅であれ賃貸物件であれ、名義書き換えを怠っている不動産がもしあったら、すぐに登記してください。

10月20日(日)、オーナーズ・スタイル主催「賃貸経営&相続対策フェスタ」で長谷川氏が講師を務めます。詳しくは4ページをご覧ください。



空室対策

空室率30%から空室待ち120組へ

大家も住人も しあわせになる 賃貸住宅のつくり方

築25年の賃貸マンションに
全国から「ここに住みたい!」という
入居希望者が集まってきます。
経営危機から一転、120組待ちの
人気物件となった
その空室対策の秘密とは?
話題の世代オーナー・
青木純さんにお話を伺いました。



青木純氏(あおきじゅん)
豊島区東池袋の賃貸マンション「ロイヤルアネックス」を運営する(株)メゾン青樹代表。大学卒業後、大手不動産会社を経て、ポータルサイト「HOME'S(ホームズ)」を運営する(株)ネクストに勤務。2011年1月に祖父の代から続く賃貸マンションの経営を継承するも、築古物件で競争力がなく、直後の東日本大震災により空室率27%の経営危機に。試行錯誤の結果「選べる壁紙サービス」を始める。仲介会社に理解されず、オーナー自ら客付け。やがて独自サイトに掲載した入居者の体験談がメディアに取り上げられ、入居者のコミュニティも話題となり、2年あまりで空室待ち120組の人気マンションに。「オーダーメイド賃貸」等ユニークな取り組みが話題の、次世代を代表する若手オーナー。7月30日に初の著書『大家も住人もしあわせになる賃貸住宅のつくり方』(学研)を出版。

オーダーメイド賃貸の2部屋目は、若い女性入居者。タイル風の壁紙(上)や、金色の水玉柄の天井(下)がかわいらしい

「自分らしさ」の究極・ オーダーメイド賃貸

部屋の間取りから内装まで、入居者の希望を聞いて仕上げるオーダーメイド賃貸。東池袋の賃貸マンション「ロイヤルアネックス」

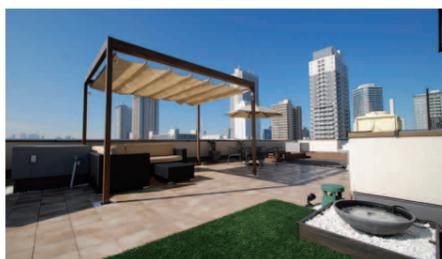
では今、その6部屋目に取り組んでいます。もともとはどのようなきっかけで始めたのでしょうか。「空室の間取り変更の計画からでした。せっかくの機会だから入居者の方の意見を取り入れようと考え、結果的に『入居者と一緒に部



「選べる壁紙サービス」で入居者が選んだ壁紙の一例。引き戸をはさんで壁紙が赤と青、天井は白と黒という斬新な色使い



シェアハウスの1室。テーマは「禅スタイル」。リビング奥には畳の小上がりも



ソファやバーベキュー用のコンロがそろった「SoraniwA」



ヨガ教室の様子。入居者主催でさまざまなイベントが開催されている

人が集まってくるんです」

壁紙選びもオーダーメイドも、住まいや生活に「自分らしさ」を求めるといふ価値観の入居者が集まる仕掛け。同じ価値観の人たちが集まるので、コミュニケーションがスムーズに生まれます。それによって入居者同士が自然とつながり、そのつながりに惹かれてさらに人が集まる、という循環が起きます。暮らしに前向きな入居者が集まるので、クレームや滞納は一切ないそう。

同じ価値観の人が集まり、 自然なつながりが生まれる

「オーダーメイド賃貸は、入居前に何度も足を運んでもらうようになります。その手間をポジティブに捉え、自分の理想とする生活を思い描いてわくわくできるような

ロイヤルアネックスには、建物内3LDKの1室を3人用のシェアハウスにした「マンション内シェアハウス」が3部屋あります。個性的に仕上げた空間に惹かれた女性が集まり、すべて満室です。

大家は エンターテイメント業

ロイヤルアネックスは、今では「マンション全体がシェアハウスのような」と言われています。ここの取り組みは「青木さんだけ

「シェアハウスでは『この空間が好き』という価値観が共通しているだけの見知らぬ3人が、いきなり一緒に暮らすことになります。それだけ人付き合いに積極的で、人間関係に気を配ることができる人が集まるんです」

これもポジティブな入居者を一度に集められる、コミュニケーションの新たな仕掛けなのです。マンションの屋上も、入居者ならいつでも好きな時に使えるルーファードデン「SoraniwA(ソラニワ)」として新たに開放しました。希望に応じて菜園プランターも用意。青木さんは「自分は面倒はみません」と宣言、野菜の世話や水やりは入居者のみなさんが行っているそう。

「入居者の方が先生を招いてヨガ教室をしたり、サンバを演奏してパーティーをしたり。入居者同士の輪が広がる、昔の縁側のような役割を果たしてくれています」

「部屋の間取りから内装まで、入居者の希望を聞いて仕上げるオーダーメイド賃貸。東池袋の賃貸マンション「ロイヤルアネックス」

「全部を真似する必要はないんです。どのオーナーさんも自分の得意分野があるはず。できる範囲で、まず一步を踏み出すことです」と青木さんは語ります。そのためには自分が楽しむことが大切。

「私はよく『大家はエンターテイメント業だ』と言っています。人は見た目にも楽しいことに関心を持ちます。楽しそうな物件には人が集まってくる。みんなが楽しんで幸せになった結果としてお金をもらえたら、最高ですよ。私と同じく先代から継いだオーナーも多いと思います。何もせずに経営が悪化してからは、動くこともできなくなる。行動するなら、今しかないんです」

青木さんの新しいチャレンジが、練馬区に建築中の「青豆ハウス」。「現代版の長屋」がコンセプトの新しいスタイルの木造3階建て賃貸住宅は、青木さんのアイデアや理想がたっぷりつまっています。青木さんの取り組みや考え方は、空室対策の参考になるヒントがたくさんあります。10月20日のフェスタで、講演をぜひ聴いてみてください。取材・文/久保田 正志

