空室対策 | 建てる | 管 理 | 大規模修繕 | リノベーション | 設 備 | etc.

オーナーズ・スタイル主催

賃貸経営＋相続対策フェスタ in 梅田

9月4日(日) ［入場無料］

昨年のフェスタの様子

9月4日(日)
梅田 ハービスOSAKA 地下2階 ハービスホール
9:30～17:30(受付9:20～)

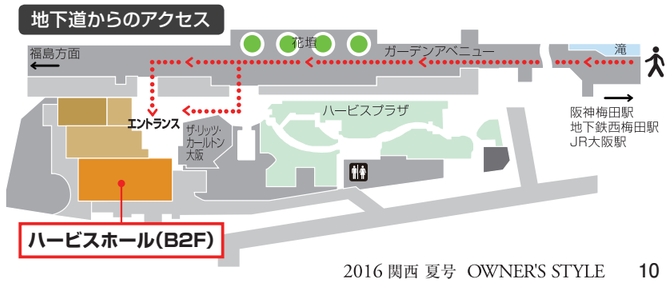
◎いつでも**出入り自由**です!

［住　所］
大阪府大阪市北区梅田2-5-25 ハービスOSAKA 地下2階

［交　通］
- 阪神梅田駅（西改札）より徒歩6分
- 地下鉄四つ橋線西梅田駅（北改札）より徒歩6分
- JR大阪駅（桜橋口）より徒歩7分
- JR東西線北新地駅（西改札）より徒歩10分
- 地下鉄御堂筋線梅田駅（南改札）より徒歩10分
- 地下鉄谷町線東梅田駅（北改札）より徒歩10分
- 阪急梅田駅より徒歩15分

各駅とは地下で直結。
雨に濡れずにご来場いただけます。

地下道からのアクセス



21本のセミナーを開催！ 旬のテーマが学べます！

民泊の真実 / 売却・購入 / 大家さんのDIY / 最新の入居者ニーズ / 節税・相続

…など、詳しくは16～18ページをご覧ください

16:00～17:10　特別講演

これからどうなる？ 揺れ動く 日本経済の行方

獨協大学教授・経済アナリスト **森永 卓郎氏**

森永卓郎氏 来たる!

来場予約の方法

以下のいずれかの方法でお申し込みください。後日ご招待状（来場プレゼント引換スタンプシート）をお送りいたします。

ハガキで

本誌同封のA4サイズハガキに必要事項を記入のうえご投函ください（切手不要）

電話で

オーナーズ・スタイル TEL／**03-3541-0083**
に電話のうえ、フェスタ予約の希望をお伝えください
（平日10:00～17:00）

FAXで

本誌同封のA4サイズハガキに必要事項を記入のうえ
オーナーズ・スタイル FAX／**03-3541-0135**
にFAX送信してください

ホームページで

オーナーズスタイル　検索
http://www.owners-style.co.jp
オーナーズ・スタイルのトップページにある読者専用ページのメニュー「フェスタに申し込む」からご登録ください

予約受け付け締め切り 8月30日(火)17:00（ハガキ・FAX必着）
※予約内容確認のお電話をさせていただくことがございます。 ※予約なしでも入場できますが、当日、受付用紙にご記入いただきます。会場受付へ直接お越しください。

来場予約＆相談ブース訪問で PRESENT
ガトーフェスタハラダ グーテ・デ・ロワ

来場予約＆2社以上の相談ブース訪問でプレゼント!

ご予約のうえ来場いただき、出展企業2社以上から「招待状」にスタンプをお受けください。お帰りの際に受付でお引き換えいたします

フェスタ出典企業との成約キャンペーン実施中!

建築成約で

リフォーム・リノベーション成約で

10万円分のJCB商品券を先着10名様にプレゼント！

5000円分のJCB商品券を先着30名様にプレゼント！

※上記プレゼントは、2017年2月末までに出展企業との請負契約を交わし、成約を弊社にご報告のうえ、後日お願いする「成約おめでとうアンケート」にご協力いただくことが条件です。詳しくは15ページ・22ページをご覧ください

「賃貸経営は天職です」三代目大家業の傍ら管理・コンサル業を展開し大家さんをサポート

兵庫県姫路市 中安さん

祖父が相続対策で建てた賃貸住宅を引き継いでから約6年。資産管理会社㈱ナカヤの代表として賃貸経営を行うとともに、不動産会社を開業して他の大家さんの賃貸経営をサポート。不動産業に情熱を注ぐ中安さんに、仕事の醍醐味と堅実経営の秘訣を伺った。

岡山商科大学商学部卒。大阪の「がんばる家主の会」会員。地元に密着した支部「兵庫会」を立ち上げ、代表を務める

協力会社と上手に付き合い築20数年でも空室知らず

白鷺城とも称される世界文化遺産の姫路城。その優美な姿が遠望できるお堀端の緑地帯に面して、8階建ての賃貸マンション（ワンルーム・42戸）がある。農業を営んでいた祖父が24年前に相続対策として建てたもので、今は中安さんが賃貸経営を引き継いでいる。タイル張りの外観は重厚感があり、内部も手入れが行き届いていて古さを感じさせない。入居者の7割は近くにある2つの専門学校に通う学生。環境がよいため、家賃が近隣の相場より高くても空室になることはほとんどない。

「大家として重きを置いているのは、客付けして貰う会社との良好な関係です。日頃から懇意にし、入居希望者との交渉の際も条件を相談されたら即座に答えを出し、成約しやすいよう協力します」

同マンションの場合も、専門学生に下宿先を斡旋している会社と良い関係を築いているので、入居者募集がスムーズに行えている。

専門学生は2年で卒業するので回転は早いが、部屋の汚れは少ないうえ退去時は親がきれいに掃除する場合も多く、クリーニングも楽だそうだ。また、築後24年経っているのでリフォームも必要だが、4回転（約8年）ごとに、デザイン性のある床材を使ったりIHコンロに交換する程度に留め、派手な改装は行わない。

「リフォームに大きな費用をかけなくても、適正な家賃設定と機能的な設備があれば、入居者は選んでくれます」

この物件以外に、ハイツ（2LDKのメゾネットタイプ3棟・14戸と、3DKのファミリータイプ1棟・8戸＋店舗2店）、駐車場を所有。後者のハイツは大手不動産会社が一括借り上げしているが、他はすべて自主管理だ。

大家業の経験と実績をもとに他の大家向けの業務も開始

中安さんは昨年5月、不動産会社（株）スクーデリア・カーサを開業した。宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士、三級ファイナンシャルプランニング技能士などの資格を取得し、自分が所有する物件の管理だけでなく、他の大家のために建物管理や仲介、経営コンサルティングなどを行っている。

こうした難しい業務がこなせるのも、過去の経歴や下積みの努力があったから。まず20代ではシステム会社に勤務し、担当した美容院にシステム導入とともに経営の助言やコンサルティングを行った。その後30歳になる前に家業の引き継ぎに備え、自社所有物件の管理を委託していた不動産会社に就職。1人で約500戸の物件を管理し、賃貸経営のノウハウを学んだ。さらに工務店での仕事も経験。数年後に独立し事業を承継してからも、日々の実務の中で経験と実績を積んできた。また、大阪の大家さんの集まり「がんばる家主の会」やその支部・兵庫会では実戦的で有益な情報を習得している。

「それらを駆使して、同じ大家の目線で悩みや困りごとの相談に乗り、問題改善につながるアドバイスや提案をしています」

満足感を得、意欲も高揚「これぞ天職」と実感

実家は兼業農家で今でも米や野菜を作っているが、体力的にもいつまで続けられるかわからない。また、田畑の周りには住宅が建ってきた。そこで相続対策も兼ねて残っている田畑の一部に戸建て賃貸を建てることを、検討しているそうだ。というのも、ハイツの入居者は同世代が多く、自治会で地域の行事や祭りを一緒に楽しむなど家族ぐるみで付き合っているが、子供が増えたり成長するとハイツでは手狭になり、よその地域の広い家に引っ越されてしまう。

「残念ですよね。近くに広めの戸建て賃貸があれば、住み替えてくれるでしょう。需要は十分見込めます。また戸建て賃貸は相続時の分割が容易で、財産分与もしやすくなります」と今後の展望を語る。

「賃貸経営という仕事は面白く、満足感があり、天職だと思っています。その分、住まいを入居者に提供する責任の大きさも痛感しています」

台風や集中豪雨で警報が出た際には、近くを流れる市川が決壊しないかインターネットで確認したり、防風雨の中を見に行き、家族に心配されることもあったという。

自ら「天職」と言うほど賃貸経営にやりがいを感じ意欲を燃やし、喜びや感動を実感しながらキャリアを高めていく中安さん。その姿はキラキラと輝き、まぶしいばかりだ。

取材・文／皆元 初香
人物、A～E撮影／山本 さとる

A築24年の「ロッキーコートナカヤ」。タイル貼りのシックな色合いが目を引き、存在感がある。10年前に外壁塗装を実施　B住戸内は約24㎡。白いクロスと明るい色合いのフローリングで開放感を感じる。作り付けのベッドは下が収納スペースになっている　C共用廊下からの眺めは素晴らしい。取材当日はあいにくの雨だったが、晴天の日は緑の向こうに姫路城が見える

D㈱スクーデリア・カーサの事務所。壁には取得した資格の免状がズラリ　E「大家さんは親切でフレンドリー」と家賃を直接届ける入居者もいて、交流が図られる

Fファミリータイプの「JAハイツナカヤ」。大手不動産会社が一括借り上げしている　Gメゾネットタイプの「ナカヤコーポ」。築19年。新婚カップルや子供が一人のファミリーが入居

H中安さんの趣味は車。休日は愛車のフェラーリでツーリングを楽しむ。また物件の案内はアウディで移動。入居希望者も気分は上々!?

大家さんのための

DIY講座

第2回

プロに頼むより、お金と時間を節約できるのがDIYの魅力。この講座では、お金も時間もかけずにできる、カンタンDIYをご紹介します。

入居者に嫌われる網戸の破れや色褪せを簡単DIYで解決しよう!

今回のテーマ

網戸を張り替えてきれいに

初心者でも意外に簡単しかも節約効果も大!

もうすぐ夏本番。「網戸は色褪せるだけで見た目の印象が悪くなるので、早めに張り替えをすることがおすすめです」と赤井さん。

コツはたわみが出ないよう、網とサッシをクリップでしっかりと固定し、直線部分では反対方向、角部を張る時は対角方向へ、網を軽く引っ張りながら張って行くことだ。

初めに道具を揃えれば、次からは張り替えネットと網押さえゴムの費用だけで済むので、節約効果は大きい。やってみると意外に簡単にできるので、ぜひチャレンジしてみてほしい。

取材・文／遠藤 洋子

教えてくれる人

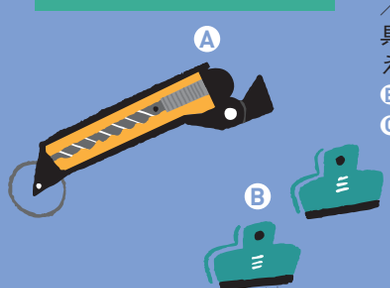
赤井 誠さん

大学院で電気工学を専攻、卒業後はメーカーに勤める傍らサラリーマン大家に。現在は趣味と各種工事技術資格を活かしたDIY・セルフリフォームによる賢い空室対策を、HPやブログで発信中。

赤井氏のホームページ
http://selfreform.web.fc2.com/

所要時間(1枚)
約30分〜1時間

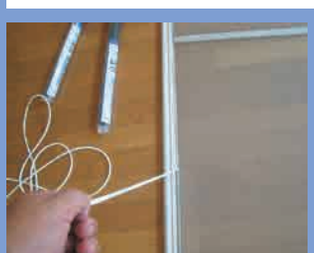
費用
2000円前後



準備するもの

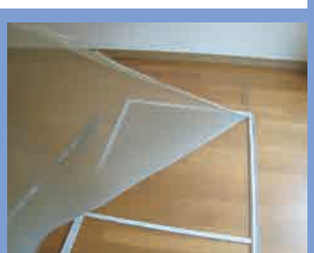
網戸張り替えネット／91cm×200cm(一般的な掃出し窓用)
網押さえゴム／7m(古いものと同じ太さのものを使うこと)
Ⓐカッター付網押さえローラー／ローラーでゴムをはめ込む工具。ヘラはコーナー部分の押さえに便利。カッターなしでもOK
Ⓑ網戸クリップ
Ⓒ網戸張り替え専用カッター

HOW TO



❶ゴムを引っ張り出す

網戸の溝にはめ込んである網押えゴムの端をドライバーの先などで引っ張り出し、本体から外す。ゴムは可能なら再利用し、ボロボロの場合は交換する。



❷古い網を外す

網押えゴムを外し終わったら、古い網を一気に引っ張って取り外す。ゴムが入っていた溝は歯ブラシなどで掃除し、埃などを取り除いておくと良い。

❸新しい網を仮止め

新しい網を広げてクリップで周囲を仮止めする。たわみが出ないよう、全体のバランスを調整。クリップは挟むところがゴムのものが滑りにくく初心者向き。

❹ゴムを溝に押し込む

網押さえローラーのヘラでゴムを押し込む(角から少し入った所から始めると外れにくい)。反対方向に引っ張りながら張ることがキレイに仕上げるコツ。

❺ゴムを埋める

網押さえローラーのコロコロでゴムを全体にはめ込む。最後に余ったゴムをカットし、網の余った部分もカット。網は専用カッターを使うとより簡単。

❻余った網を切り取る

普通のカッターを使う場合、網戸のヘリにカッターを滑らすようにすると、余った網をまっすぐ切ることができる。四辺を全てカットすれば完成だ。