

# 大家として目指すは「地域のパイオニア」。得意の営業力を生かし協力会社と利潤を追求

34年間、企業で営業職を担っていた富板さん。税制の改革に伴い、所有する農地を活用し、兼業大家から専業大家へ。将来性を見据えた賃貸住宅の建築を行うとともに、主体的に経営に関わって協力会社と信頼関係を構築し、安定的に高い入居率を実現している。

## エリアの需要を先取りした賃貸住宅の建築で満室経営

大手温泉旅館の営業一筋でサラリーマン生活を送った富板さん。1988年、先祖代々からある2000坪ほどの農地が市街化区域となり、固定資産税の負担が増えたことから、賃貸アパートを3棟建て、大家業の歩みが始まった。「まだこの妙興寺地区には賃貸アパートがほとんどありませんでした。将来性を考え、ファミリー向けの需要は確実に増えるだろうと

予測して、全額借り入れて建てました」と富板さん。

2LDKと3LDK合わせて22戸。当時は珍しかった家賃保証付き管理を導入し、その後10年間は、ほぼ満室の状態が続いた。

10年経過した頃、勤務先の業績不振に不安を覚え、57歳で早期退職。同時にこの地域では少なかつたワンルーム賃貸マンションを建築し、専業大家としての覚悟を決めたと語る。「地域のパイオニアたれ！」をモットーに大家業に注力していく。

## 自らの営業力と行動力で協力会社との関係を築く

空室が出ると仲介会社に足を運ぶ、業務の実態をリサーチした。仲介エリアが狭くて空白地帯があると、自らの仲介会社に営業し、空室4戸を早々に埋めたことも。「なぜ空室なのか、仲介会社から理由が返ってこないんです。仲介



A 富板さん（左）と松家住宅名古屋の三浦さん（右） B 2017年に建てた戸建て賃貸は、2棟異なる外観デザインで持ち家感を演出 C D 浴室の壁はブルーとピンクのアクセントパネルを採用



E 富板さんのご自宅の庭は「海と太陽」をテーマに自分で設計。そのユニークなデザインは新聞でも紹介された。アイデアと行動力が素晴らしい

エリアが違うのか、環境が合わないのか、設備が古いのか、家賃が高いのか……。でも原因がわからなければ手の打ちようがない。しっかり調査して仲介会社とともに対策を考えることが大事です。自分の物件に主体的に関わることは当然。大家と仲介会社は車の両輪です。安定した車輪であってこそ経営がうまくいくわけですから」

仲介会社への営業で、大家を知ってもらえること、自分が市場の動向を知れること、仲介会社の優れている点・劣っている点がわかり

直接指導できることなど多くのメリットを感じ、何より仲介会社と信頼関係を築けたという。また退去後の改修でも管理会社に一任せず、自分で探した会社と相見積もりを取って、条件・値段が同じなら管理会社に、少しでも高ければ任せないことを徹底。

「あくまでも大家業は事業であって、相続税対策ではありません。利益追及が原点ですから」仲介会社・管理会社とも密接な関係を築き、共に利益を追求しようという熱意を大事にしている。

## 町並みづくりにまで関われる大家業の醍醐味を実感

2017年、エリアでまだ少ない戸建て賃貸住宅を建てようと決意した富板さん。4社から相見積もりを取り、最終的にパートナーとして選んだのが（株）松家住宅名古屋だった。スタイリッシュな外観、内容が充実している割には建築コストがリーズナブルで高利回り、注文住宅と変わらぬプランニング力と品質の良さなど、様々な理由はあるが、最終的には、何日も打ち合わせに通ってきた、担当者

F 賃貸アパートの外壁の塗り直しを計画。色味は他物件との統一感を持たせる予定 G 入居希望者の内見の際には、設備の特徴が分かるPOPを作って室内に設置



者の熱意が決め手となったという。「2棟建てましたが、一流企業の社宅として契約できたので、今回はあえて家賃保証を付けず、松家住宅さんから紹介された管理会社と契約しました」

愛知県一宮市  
富板 昭夫(とみいた あきお)さん  
1944年 愛知県一宮市生まれ。大学卒業後、石川県の大手温泉旅館の名古屋支社に勤務。約300社の得意先を担当する営業スタッフとして活躍。2001年より専業にて大家業を営む。趣味は庭づくり。

## 富板さんが実践！オーナーの心得三か条

地域のパイオニアになる  
・  
仲介・管理会社に自ら足を運ぶ  
・  
大家業は事業であり、利潤追求を怠らない

富板さんが所有する物件は、賃貸アパート・マンション、戸建て

賃貸の全36戸となり、直近5年の入居率は93%と高い数字を維持している。今後、新たな物件の予定はなく、既存の物件の維持に力を注ぐという。

「将来の目標は2つ。1つ目は契約している3つの管理会社同士の結びつきを強め、相互仲介の促進を図ること。もう1つは、この町に統一感をもたせることです。最初に建てたアパートが築30年になるので、今年、屋根と外壁の塗り直しを考えていて、色合いを隣接する戸建て賃貸に合わせる予定です。いずれ自宅の塗り直しも行い、町並みづくりにまで貢献できると嬉しいですね。そこそが大家業の醍醐味じゃないでしょうか」