



賃貸経営のリスクと その対処法はすでに 出揃っている。勉強 すれば大失敗はない

**27歳で脱サラ後、保育園経営を経て
大家業をスタートさせた愛知県在住の成田さん。
今や所有物件8棟、入居率96%、97%、
家賃収入8000万円超という実績を築いている。
成田さん独自の不動産経営術から、
賃貸経営の成功への鍵が垣間見える。**

脱サラ後独立、ガレージから 賃貸経営をスタート

27歳で脱サラし、独立を決心した成田さん。事業として保育園経営を行っていたが、なかなか安定しなかったため、新たに賃貸経営という選択肢を選んだ。

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」

35歳の時、自宅の敷地の空きスペースに、シャッター付きガレージ4戸を100万円ほどかけて建て、賃貸経営をスタートさせた。

その2カ月後には、ワンルームマンションの区分所有権を購入するなど、徐々に事業を広げていき、2008年のリーマンショックのタイミングで、名古屋市中川区の物件1棟を購入。さらに北海道でも物件を購入し、本格的に大家業を展開していった。

家賃収入が年間3000万円ほ

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」

「母が賃貸経営をしていたのを、子どもの頃からそばで見ました。遠い世界のことではなかったのですが、すんなりとそう考えるようになりました」



成田 勉(なりた つとむ)さん

1966年生まれ、愛知県出身。「大家になる会」(<https://www.ooyaninaru.jp/>)主催。J-REC(日本不動産コミュニティ)公認の講師も務める。

どとなり、安定が見え始めた頃、保育園経営をやめて大家業に専念することにしたという。

**パートナーと良い関係を築き
物件を見守る「目」を増やす**

北海道に所有していた物件は空室率が高く、その原因として管理会社に問題があると判断した成田さんは、まず管理会社を変えることにした。

「新しい管理会社には、客付けと集金のみをやってもらい、他は全て分散発注することにしました」と成田さん。

ただ、当時はまだ大家業についての知識や情報もあまりなく、手探り状態だったという。そんな状況の中、成田さんが心掛けたことは、「目を増やす」ことだった。北海道の物件では管理会社、除雪会社、清掃会社、リフォーム会社などに

自ら連絡をとり、多くの人たちに関わってもらうことで、物件を見守る「目」を増やした。そして、その人たちと常に会話することで、今何が必要か、何をどう



[成田さんの所有物件例]
A三重県の物件／2DK 27戸、利回り14% B岐阜県の物件／1K 18戸、利回り13% C名古屋市の物件／2LDK 12戸、利回り11%

変えるべきかなどの考え方の参考にしていったのだという。

「賃貸経営では、管理会社、仲介会社、リフォーム会社、工事会社などを利用することで、ほとんどが外注できます。経営が上手いのかどうかは、そんなパートナーさんたちによるところが大きいと思います。ですから、自分の方針と合う取引会社さんを見つけて、いい関係を築くことが大事です。僕の経営が上手くいけば、利益をパートナーさんたちにも還元できます。いい仕事をしていると感じ

ずに、ちょっと個性を出すようにしています。例えば、夫婦や家族での賃貸入居希望者は、女性が部屋を決定する権限を持っている場合が多いというデータがあります。ですから、部屋の内装を女性好みのデザインに変えてみます。

また、デザインに対する感性を磨くために、自らオシャレなカフェに行ったり、デザインが可愛いと評判の高いものは、必ずチェックするようにしています」

他にも、光回線が来ておらず、インターネットがつながりにくい三重県の空室が多かった郊外物件の場合は、物件取得後に1棟全体に回線を引き、「ネットつなぎ放題物件」として世に出したこともある。すると、すぐに入居者が付いたという。

**賃貸経営は、勉強すれば
大失敗することはない**

そんな成田さんの賃貸経営術は見事に花開き、今では所有物件8棟90戸、入居率は96%、97%で、家賃収入は年間8000万円ほどに成長した。

さらに、全国各地に多くの友人がいるというネットワークの広さも、成田さんの強みとなっている。

今、自身が運営する「大家になる会」には、成田さんがこれまでに出会った大家仲間や、大家業に興味を持つ人たちが200名以上も参加している。

「『大家になる会』を主宰することで、多くの人に会うことができ、大家業にとってもメリットにつながっています」と成田さん。少子化などの影響で、賃貸経営は今後厳しくなると言われているが、成田さんは将来にも明るいビジョンを持っている。

「大家業は楽しいですし、やってよかったなと思っています。賃貸経営のリスクはすでに出尽くしている、事例もそろっているため、対処法は必ずあります。想定できないリスクはほとんどないと言っています。勉強すれば、小さい失敗はあるかもしれませんが、大失敗することはないはず。なので、大家業に興味のある方には、ぜひともチャレンジして欲しいですね。僕自身も、今後は新築物件を建てたり、土地を買ってどう料理できるかにチャレンジしてみたいと思っています。自分がどこまで大きくなるのか、まだまだ楽しみは広がるばかりです」