

個人がマンションなどの不動産投資に動いている。株高による資産効果に加え、日銀が物価上昇目標を掲げたことで価格上昇期待が高まっている。ただ、成果をあげるのは容易ではない。汗と涙にまみれて生き残る大家たちの取り組みを追った。

「自ら行動しない限り空室は埋まらない」。東急田園都市線の青葉台駅（横浜市）から徒歩40分の住宅地にアパートを所有する林浩一さん（52）はそつぷやく。元はホテルマン。父親の物件を継いだ3年前、大家になった。

小まめに掃除

アパート3棟のうち2棟は築20年以上。もう1棟は2011年に建てた木造。「駅から徒歩10分以内」などの条件で絞り込まれば「目にとまる可能性は限りなく低い」（林さん）。それでも全60戸が埋まるのは努力と着想の成果だ。

物件資料を持ち込んだ仲介業者は150社以上。資料はカラー写真を用いたラミネート加工までしている。地元のカフェや居酒屋にパンフレットを置き、動画投稿サイト「ユーチューブ」でも物件を紹介。ペット可にして賃料下落を防ぎ、掃除も管理会社に任せず小まめに掃除。林さんいわく「大家はサービスマン」だ。

不動産投資 汗かく大家

米国の学生寮をイメージした作りのアパート。林さんは頻りに訪問して掃除する



「自ら物件磨く覚悟」カギ

相続増税で関心

米系不動産大手ジョンズ・ラング・ラサール（東京・千代田）が12年11月、シンガポールで開いた東京・新宿の高層マンションの

によると3月の首都圏の新築マンション発売戸数も前年同月比で約5割増となった。背景には内外の個人が日本の不動産に熱い視線を注いでいることがある。

空室率なお上昇

内見に来た人にアピールするため、各部屋に「朝日が入らず、安眠できます」などと特徴を書いた店頭販促（POP）を貼付。地域住民の年齢構成など、周辺環境の情報も提供した。チラシは捨てられるため「物件うちわ」を作成した。

だが、10年には空室率が9%近くまで上昇。そこで今度は入居者の希望通りの

さらにみずほコーポレート銀行の試算では、10年に12・6兆円の規模があった賃貸住宅市場は、30年に30

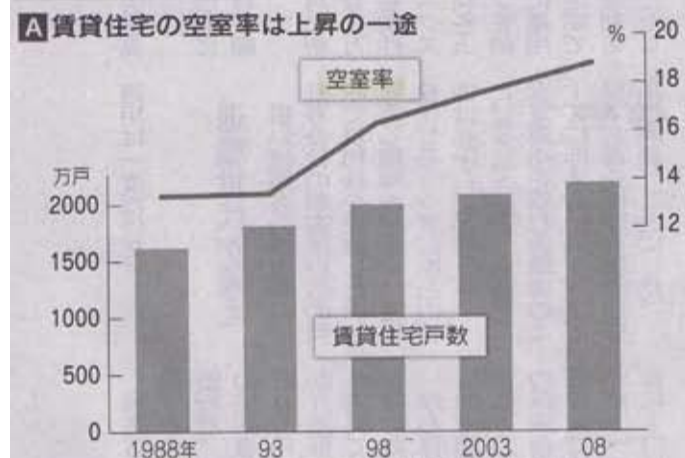
（53）の経験が参考になる。当初の空室率は1・3%。「実情を知らず、左うちわだと思っていた」。しかし、リーマン・ショックが起きた08年に空室率は8・5%まで急上昇。借り手探しの営業努力をせざるを得なくなった。

間取りにするリノベーションの仕組みを設けた。改装コストはかかるが、家賃を維持できる。空室率はようやく0・8%に下がった。

%減の8・8兆円にまで縮む（グラフB）。今、不動産投資を始めようという入居者は、短期間で転売しない限り、この現実と向き合わざるを得ない。同行産業調査部の宿利敬史氏は「将来需要が限られる以上、立地や利便性にこだわった方がいい」と強調。不動産コンサルタントの長嶋修氏も「長

い目では、市場全体として逆風が吹き続けることを踏まえるべきだ」と話す。もちろん、それでも不動産投資ならではの魅力があるのも確かだろう。「株式会社」など市場と向き合つしかない投資と違い、自分好みに物件自体を変えたり、営業を工夫したりして、リターンを大きくできるのがい

「成功者は100人に2、3人。通帳の残高だけに興味がある人は絶対に嫌になる」と渡辺さん。長い目で見れば大家受難の時代。個人で勝ち組になるのは、資産運用にとどまらない事業感覚と、汗をかく覚悟を持つ人に限られるだろう。（下前俊輔）



(注)総務省「住宅・土地統計調査」、国土省の推計より作成



(注)みずほコーポレート銀行予測。単身者向けは40平方メートル未満、家族向けは40平方メートル以上

ポイント	具体的な対策
借り手にアピール	<ul style="list-style-type: none"> できるだけ多くの仲介業者と連絡を取り合い情報提供 自らも借り手探しの営業活動を
魅力を高める	<ul style="list-style-type: none"> 設備の充実、リノベーションなどで付加価値を加える 賃料を下げるより「ペット可」など借り手を広げる工夫を
長く住んでもらう	<ul style="list-style-type: none"> 介護など入居者の生活上のニーズに対応 住民交流行事などの企画が効果を上げることも