



大家さん大学

ハウスメーカー営業43年の経験から学ぶ 賃貸物件の成功事例と失敗事例

【講師】 公益社団法人東京共同住宅協会
相談員 浜崎 恭一

I 自己紹介

経歴

- 南極の建物を8割建てている企業にて、東京支店資産活用部長を10年以上経験してTKC（税理士の団体）との付き合いや東京都の第1回「相続空家の利活用円滑化モデル企業」の1社に選ばれた時のお手伝いをする。
- 東京エリアでは初の資産活用出身の支店長として、東京北支店（足立区北千住）で、西新井・加平・立石の営業所をまとめる支店長として3年、城南支店（大田区大森）で馬込・蒲田・豊洲の営業所をまとめる支店長として4年、その間に「全国貸地貸家協会」「首都圏定借機構」アドバイザーをボランティアで行う。
- 59才で木造を扱う子会社の常務取締役となり5年、最後リフォーム会社を1年経験して65才で退社。

Ⅱ 失敗事例①

建設地

千葉県上総一ノ宮

計画

200坪の田の土地に30坪（1階15坪・2階15坪）の
総2階の建物を建てる

問題点

- ・N大学歯学部同窓会会長の奥様が別荘を建てる
- ・200坪もあり、そこに建坪15坪の家を建てる単純な計画の為、農転等、役所の調査は十分に行ったが他は気にしなかった
- ・工事終了間近、仲の良くない隣家Aさんからクレーム
クレーム内容は田んぼはお互い水を流し合う「水道(みずみち)」があり、それを止めることは困る
- ・役所は隣家と上手くやってほしいの一点張りで間に入らず
- ・Aさんは周りの人を扇動して工事中断
- ・擁壁に穴をあけ、「人工的水道(みずみち)」を作る、高低差がある為、膨大な費用発生

Ⅱ 失敗事例①

【教訓】その1

1. 地方の土地には色々な問題があり、役所調査だけでは不備。
2. 別荘・アパート・マンションなどは近隣住民にとっては、ねたみもあり、良い感情は生まれない
呉々も良い関係を維持する必要あり。

Ⅱ 失敗事例②

建設地

杉並区荻窪

問題点

- ・お父様が60代で他界し、50代の病気がちのお母様とその娘さん2人（共に30代独身）が残った
- ・資金的にも厳しく、お母様も病気がち、お嬢様もどちらかが結婚する前提で、8世帯の1LDKのアパートを建て、その1室に住み、勉強部屋のプレハブ3部屋を周りに置き生活
- ・しかしお母様97才まで存命
お嬢様は2人共60代で結婚せず狭い中での生活が続いた



Ⅱ 失敗事例②

【教訓】その2

1. 人生100年時代、長生きを想定したプランが必要。
2. お子様は結婚するものとは思わない事。
ただ、お母様は97才でお亡くなりになる時にはアパートの収入の事も含めて感謝して頂いた。

Ⅲ 成功事例①

家族

夫婦+子供（兄弟2人）

建設地

世田谷区奥沢－2世帯住宅
目黒区駒場－賃貸併用住宅
都立大学－アパート
神奈川県六ツ川－老朽アパート売却

問題点

- ・六本木の酒屋併用住宅を売却して、世田谷区奥沢に、長男と共に2世帯住宅を土地購入後新築
- ・目黒区駒場に、次男の為に賃貸併用住宅を土地購入後新築
- ・数年後、神奈川県六ツ川にある老朽アパート8世帯（入居中）を利回り物件として売却
- ・その資金で、目黒区都立大学に土地購入してアパート新築



Ⅱ 成功事例①

【教訓】その3

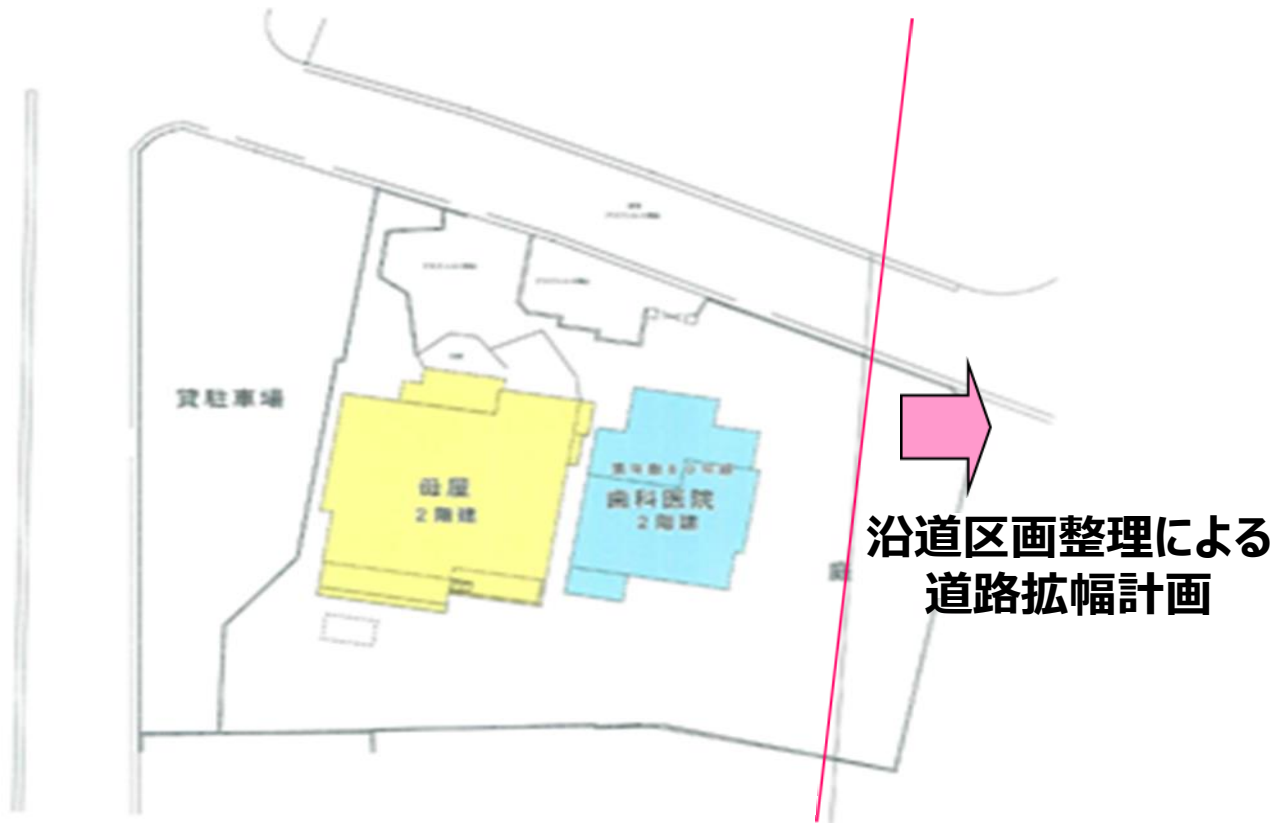
1. 「資産承継」は子供それぞれに不満の出ない様
分配する事を考えて、資産活用する。
2. 自分の目が届くところに資産を集中させる。
3. 可能なら地価の良いところに集める。
⇒下落率が低いため

Ⅲ 成功事例②

建設地

埼玉県川越市（大正初期建築の歯科医院併用住宅）

土地全体面積 1651㎡（498.5坪）



Ⅲ 成功事例②

問題点

- 他県の大学付属病院勤務医のご子息にこの機会に
医院を承継したい
- 歯科医院激戦区による患者の獲得が出来るか不安
- 経済不況時の高額投資の不安
- 建替期間中の仮設医院準備

医療モールとして
8階建計画

Ⅲ 成功事例②

【ご提案内容】

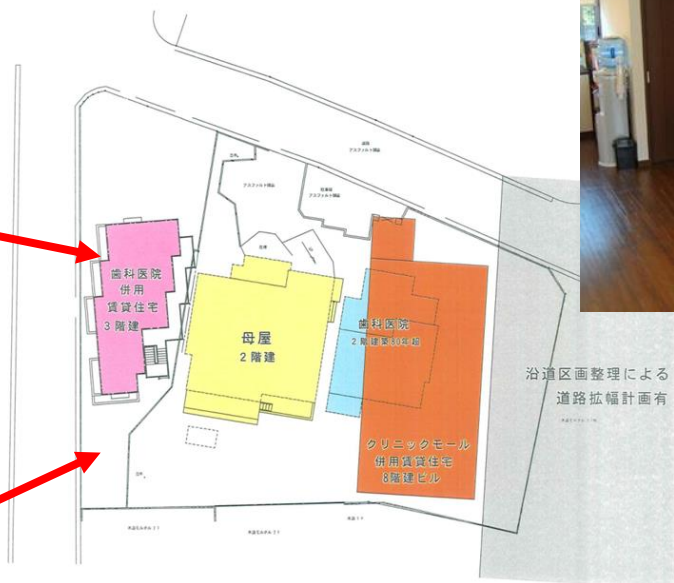
敷地全体での**建替**より

敷地三分の一で医院併用賃貸住宅を新築

敷地三分の一で医院併用住宅を二世帯住宅に**リノベーション**

敷地三分の一は空地のまま将来的に**売却**か**建替**

3階建て医院併用賃貸住宅



Ⅱ 成功事例②

【教訓】その4

1. 目の前の利回り、土地有効活用より、将来のリスク、資産承継に伴う、固有の問題を重要視する。
2. 「サブリース」だから大丈夫と言われても、社会情勢によって、家賃が下がることも想定して資産運用を考える。
3. 広大地や資産が多い時は、何パターンか考え、分割して計画を立てる。

**最後迄ご視聴いただき
まことにありがとうございました。**



**本日の動画が
皆様の心から望む賃貸経営になる
一助になりましたら幸いです。**

**【講師】 公益社団法人東京共同住宅協会
相談員 浜崎 恭一
☎03-3400-8620**