



## はじめに

(一社) 全国古家再生推進協議会（以下、全古協）が認定する古家再生投資プランナー®のNさんは、リユース業の企業で取締役副社長として勤めている。元々、不動産に興味があつた彼は、関連書籍などを読んでは知識を増やしていたが、投資へはまだ踏み出せていなかつた。しかし、あるとき三木章裕氏の本と出会い「全古協さんの再生実績1000件以上の実績は信頼できる」と感じ、古家再生投資プランナー®へとなつた。現在では5件の物件を所有し「セミリタイアして、毎日、波乗りしたい」という夢への一步も踏み出している。そんなNさんに、古家再生投資プランナー®としての活動について伺つた。

## 目次

- 第1章 不動産好きが高じて、空き家・古家再生不動産投資に参入しました
- 第2章 驚きの連続。賃貸物件を買って分かつたこと
- 第3章 どこまでがリフォーム？ 必要、不要の選別はとても大切
- 第4章 古家再生投資プランナー®だからこそこの悩みも解決しよう
- 第5章 宮崎県に移住して、大好きな波乗りがしたい。それが夢！

最後に 空き家・古家再生不動産投資を始めようと考へてNさんからメッセージ  
余談 まだまだ続くコロナウイルス。賃貸物件への影響について聞きました

## 第1章 不動産好きが高じて、空き家・古家再生不動産投資に参入しました

今回、インタビューに応じてくれたのはNさん（男性・51歳）です。家族構成は奥様、お子様（社会人、大学生、高校生）3人の計5人で、元々は愛知県名古屋市出身でしたが、約20年前に関西圏へ転居されています。住んでいるところは子育てのしやすい環境で、家族仲良く暮らしています。

本業は、メディア関係やおもちゃ、釣り具、ゲームなどの不要となつた商品を買い取つて、場合によつては修理して販売するリユース業に従事されています。関西を中心に関東で約30店舗のお店を展開されており、そこでNさんは取締役副社長として勤めています。そんな彼は、元々、不動産には興味があり「不動産関係は個人的に好きだつたのでー」とのこと。それでも投資の世界への第一歩は簡単に踏み出せなかつたそうです。

空き家・古家再生不動産投資を始める前は株などはやつていて、「株や投資信託は行つていました。日々の株価に一喜一憂したり…。なかなかうまくいかなかつたですね。たぶん、センスがなかつたのかもしれません」とキッパリ。そんななか、以前から関心をもつていた不動産については少しづつ見聞きして、踏み出すタイミングを計つていました。そして、ある日、彼の運命を変える瞬間が書店で訪れたのです。

普段から本が大好きなNさんは「時間が空いていたときに、何かいい本はないだろうか？」と探すために、とある本屋にふらつと立ち寄つたのです。そこで、三木章裕氏著書の書籍『空き家を買って、不動産投資で儲ける！（著）三木章裕』と出会います。中身を読んでみて、これはおもしろいと感じたNさんは、「一日で読み切り「コレだ！」と確信するのです。三木氏の中に記されていた、全古協の1000件（令和2年12月末時点・1084戸）を超える古家の再生実績、具体的な事例内容を見てピーンときたのです。「世の中には“まゆづば”な本が多いですが、三木さんの本を読んで全古協さんは信頼できると思いました。また、関西というのが分かりやすかつたですね」と、感じたとのこと。また、ほかの



不動産投資と比較しても、空き家・古家再生不動産投資の利回りや投資回収の良さ、投資金額の低さ、全古協の完成された仕組みに魅了され、『簡単にはじめられる投資』と思い、踏み出せなかつた一步を踏み出すのです。

## —オンライン講座は難しくない！ 誰でも理解できるところが魅力です

全古協で賃貸物件を購入するには、全古協で定められた講座を受講して古家再生投資プランナー®になる必要があります。Nさんもオンライン講座（動画講座で全20章、各章10分程度）を受けて資格を取得しました。内容については「不動産の知識がない方でも、『いろはのい』を学ぶことができると思います。すごく分かりやすい講座でした」と述べました。そもそもNさんは、本業で店舗を増やすために物件を何件も借りる作業を行つたり、個人的にも不動産に関する書物をたくさん読んでいたので、ある程度の知識をもつていました。そんな彼の「分かりやすい」という一言には説得力があります。

さらに、オンラインで受けることができる手軽さも良かったそうです。「ネット環境さえあれば閲覧することができるのですね。動画も1本1本の内容が短いため、学びやすいという印象でした。むしろ、物足りない、もう少し深掘りしてほしい！と思いましたね」と、短めにおさまっている内容が逆に興味がわき、次へ次へと見たくなったといいます。そして、古家再生投資プランナー®となつたNさん。資格については、あまり苦労せずに取得することができたとのことです。

古家再生投資プランナー®となつて1年弱。現在（取材時・令和2年5月6日）では、賃貸物件は5件所有しており、賃貸中は3件、契約中は1件、リオームしては1件となっています。5件目についてはコロナウィルスによる自粛要請により、まだ入居付けできていないそうで、収束までは我慢の姿勢です。

## 第2章 驚きの連続。賃貸物件を買って分かつたこと

古家再生投資プランナー®になつて、初めて手に入れた1件目についての思い出話や苦労話などについて伺うと、「一番、最初に参加した空き家・古家物件見学ツアーでは、とりあえず購入しないとはじまらないと思っていました。なので、絶対に1件は買うぞって決めて参加しました」。そして、買うことができた古家は、築50年のテラスで、屋根、柱、壁などの構造はしつかりしていると感じたそうで、「表面材さえちゃんとすれば大丈夫」と思ったとのこと。購入する決め手となつたのが、駅が近いこと、設備がキレイ、採光が多くて明るい物件、そして、たまたま近隣住民の人たちと話すことができ、「ていねいで親切な方ばかりだったので」と、地域を含めて好印象だったのが理由だったとか。

そして、リフォームが完了したあと、Nさんは自らステージング（インテリアなどを配置して魅力を伝える方法）を行い、マイソク（物件紹介資料）を持参して営業をスタート。その効果は一週間も経たないうちにあらわれて、管理会社から入居者が決まったとの連絡が入つたのです。そのときの心境については、「すごくうれしくてガツツボーズした記憶があります。がんばつてステージングした甲斐がありましたね。足早に片づけに向かつたことを覚えてています」と、振り返りました。

## —身分の垣根を超えたところがおもしろい！

初めて参加した空き家・古家物件見学ツアーも印象的だったそうです。というのも、「物件ツアーに同行した人たちが一定の資産を持つ者ではなく、普通のサラリーマンや高齢者、女性などだったのでビックリしましたね」と。そこでは、特に女性の参加者の質問や視点に感心したらしく「水廻りのほか、学区、食品スーパー、病院、近隣住民の雰囲気を気にされていましたね」と、生活環境や子育て環境などに注目していた姿を見て驚いたそうです。

一方でNさんの場合は少し不動産の知識をもつてているので、着目する部分がややマニアックになつていています。屋根裏や



土台を見たり、傾きがないかと傾斜を確認したりと、古家の基礎部分に目がいくとのことです。「チェックはされていると思いますが、表面材はなんとかなつても、そのあたりに欠陥があると、のちのち利回りに影響を及ぼす可能性がありますので必ず確認しますね。(欠陥がある場合) お金や時間を費やしてしまいますので」と、古家再生投資プランナー®として賃貸物件を購入する際は、重要なチエックポイント、質問事項であることは間違ありません。利回りも大切ですが、入居者が快適に暮らせるかどうかを考えないといけないわけです。

## | 各々の個性を生かすことの大切さ！

所有している賃貸物件5件の中で、お気に入りの物件はあるか伺うと「どれもお気に入りですが、1件だけ少し大きい建坪100平米ぐらいのものがあり、その家については少しだけ遊び的な要素を入れましたので、お気に入りですね」。Nさんは内装だけでなく外回りへも気配りを忘れておらず、街灯やポスト、壁面へのちょっとした装飾などにもこだわっています。「外回りは案外お金がかかるので、それでいない方々もいますが、少し手を加えるだけで雰囲気が変わりますのでー」。

外回りを大切にするという視点は、Nさんの特徴のひとつです。こうした他人にはない個性を賃貸物件に生かすことも大事。そうすることで、個々の古家再生投資プランナー®独自の家ができるので、入居者にとつても十人十色の物件を選ぶことができるのです。

## 第3章 どこまでがリフォーム？ 必要、不必要な選別はとても大切

購入した古家をリフォームするうえで、大切なことがあるといいます。内装を決めるときは古家再生投資プランナー®

は古家再生士®と相談して決定します。どういった客層に対して、どんなデザインをするかを考えるわけですが、Nさんはいわく「想定してやりますが、だいたいは想定内でない方が住むことがほとんどです」とのこと。なので、老若男女に気に入つてもらえる仕上がりにすることに注目し、奇抜なものにならないようにした方がいいそうです。さらに、どこまで修繕するか？などについてはバランスをとる必要があるらしく、「利回りを考えるとやりたくなる部分は多くなつてしまします。なかなか正解はないなつて感じですけどね」と、そのせめぎ合いのなかで、どこで区切りをつけていくかが大事だといいます。

古家再生投資プランナー®自身のなかでは『これをやりたい』という部分があつても、古家再生士®からすれば『必要がない』という見解があるので、話し合いがいかに重要かが分かります。こうした相談をしつかり行うことで、ちようどいい具合の賃貸物件が完成するのです。

また、不安になる必要はなく、古家再生士®は古家再生投資プランナー®の賃貸物件に入居者が入るようにと、計算されたリフォームを行ってくれます。Nさんの印象としては「再生士さんは経験則に基づいて長期的な展望を見据えたうえで、見栄えだけではないリフォームをしてくれます。コストも安く抑えてくれます。自分自身が考えるリフォームは分譲的になりますが、良いものを使つてしまいそうになる。でも、再生士さんは分かつていらっしゃるのでー。こちらとしてもすごく勉強になりますね」とのことです。このように、古家再生士®は親身になつて相談を受けてくれる、古家再生投資プランナー®にとつて大切なパートナーなのです。

## | 入居者が喜ぶ笑顔が浮かぶかが重要。イメージも購入の参考に

賃貸物件を購入する際に大切にしていることがあるそうです。それは、「自分自身が入居するわけではないからこそ、住む人がどんな感じで、どのように住むか、そして喜んでもらえるか想像できないと（購入しても）意味がないです」と、



そうした想像力も大切であることを話してくれました。ターゲティングについては、「特定の客層は絞ってないですね。物件ごとに調整しています」とこたえました。例えば、駅が近くで小さい物件なら高齢者やシングルマザー、少し郊外で駐車場付きであればファミリー層など、用途に合わせて決めているとのことです。

## 第4章 古家再生投資プランナー®だからこそこの悩みも解決しよう

空き家・古家再生不動産投資はリスクが少ないことで有名です。でも、何かしらの悩みに直面するときはあります。Nさんの場合は、募集から入居までの時間、入居者からはどんな苦情があるか、管理会社とうまく付き合う方法などでした。「古家の投資は初めてだったので、すでにされている諸先輩方には直接、生の声を聞きたかったですね」と、彼のように不動産の知識があつても、不安は発生します。しかし、1年弱も古家再生投資プランナー®をやっていると少しづつ解消されていくとのこと。今ではある程度、解決していますが、それでも油断は禁物で「(古家は)木造建築なので50年、100年もつとは思いますが、躯体(くたい)の部分も傷んでいるときがあります。また、再建築不可な部分も出てきました」とあります。元々が築古なので40年、50年経過しています。半永久とはいきません。だから不安がないわけではありません」といいながらも「それでも、なんとかなつてはいますけれどね」と、そのときそのときの状況に応じ、対応して最善を尽くされています。

Nさんなりの悩みについて聞くと、一度、退去された賃貸物件に対し、どこまで原状回復できるかの確認や、新しい物件を購入して、どこかのタイミングで買い替えるなど、こうした出口戦略は日々、模索することが大事であることを語りました。

## 第5章 宮崎県に移住して、大好きな波乗りがしたい。それが夢――

今後の賃貸物件の購入について伺うと「コロナウイルスの影響により(世間は)自肃ムードですが、情勢が落ち着いたら古家をじんじん買っていきたいとは思っています」と、前向きな気持ちを披露。前述の通り、株や投資信託は自分向きではないというので、投資に関しては空き家・古家再生不動産投資に注力していきたいようです。「物件は一期一会だと思いますので」という思いもあるので、いい古家に出会うことができた際は、積極的に買っていき、賃貸物件オーナーを生業としていきたいそうです。

そして、将来的には元々、目標としていた55歳ぐらいまでにセミリタイアすることを叶えたいとのこと。「(セミリタイアして)約30年、趣味として楽しんでいる波乗りをしたいので、宮崎県に移住したいですね。そうしたら毎日、波乗りざんまいになるので、最高だなって思っています」と、夢は大きく膨らんでいます。

## 最後に 空き家・古家再生不動産投資を始めようと考えている方へ Nさんからメッセージ

最後に、空き家・古家再生不動産投資を検討している方に対してのメッセージを伺いました。照れくさそうに「アドバイスできる立場ではありませんがー」と、言いつつもこたえてくれました。

「古家の再生実績1000件以上というのは、本当に社会に必要とされている需要を示しています。継続的に収益があるからこそ件数だと思いますし、しかも、投資している方が一部の資産家ではなく、本当に普通のサラリーマンや主婦、若い人、高齢の方と、老若男女さまざまなのです。将来に不安があつて投資を考えている方や、私のように投資をずっと考えているけれど一步を踏み出せていない方、にとつて一番もつたいのは悩んでいる時間だと思います。はやく投資



を行えば、その分はやく回収することができますし、また、新たな投資をすることもできます。どんな投資にもリスクはつきものです。でも、全古協さんの仕組みを活用すれば、限りなくリスクは軽減されると思います。また、最近はサラリーマンの副業が認められやすくなっていますので、税金等々でも得な面はありますし、経費も参入できますので、皆さん悩まずに一步を踏み出してほしいですね。不動産はとてもおもしろい投資ですので」

「古家再生投資プランナー®の方々の中でも、一步を踏み出せていない半歩までの方がいらっしゃいます。空き家・古家物件見学ツアーに参加されていますが、何も購入しないで帰られる人もたくさんいます。また、手をあげない方も結構いるのです。ここであげないでどこであげるのかなって思つてしまいますがね。たぶん皆さん、ご自身のなかでココがもつとこうなつていてほしいと思うのかかもしれません。そのあたりの考えが一步を踏み出せない理由になつてているのかかもしれないですね。自ら何千万円もお金を出して家を購入されるのであれば別ですが、コストが抑えられている古家ですし、完璧な賃貸物件はないと思うのです」

「（その後）たぶん、完成した賃貸物件を見たり、入居付けが決まった話などを聞けば『買つておけばよかつた』と思われているかもしません。でもタラレバを言つても始まりませんので、皆さん、まずは一步をぜひとも踏み出してほしいと思います！」

## 余談 まだまだ続くコロナウイルス。賃貸物件への影響について聞きました

現在、コロナウイルスは全世界で猛威を振るっています。その影響により日本でも緊急事態宣言が発令され、不要不急の外出、自粛ムード、休業要請などが発生しています。そこで、この情勢のなかでの賃貸事情についてお聞きしました。

「現状は、家賃へのはね返りがあるかといえば、まだ、そこまでではありません。だけれど、物件売買の方から値段は落ちていくと思います。そして、長期戦になつてしまふようなことがあれば、だんだん賃貸物件にも影響すると思います。『我慢のとき』ですね。対策等についてはまだ行つていません。賃料の減額などの申し出とかは、まだ発生していないですね。そのあたりは政府がいくら給付金を出すとか、実際、自治体によつては出し始めていますので、それが続くと（考えは）変わるかもしれません。ただ、今のところは行動には起こさないようにしていますね」

Nさんがいうように、今は我慢のときです。仮に長期戦となつた場合、彼のようにちゃんとした情報を収集し、可能な限りの対応が必要なのかもしれません。一刻も早く収束することが最善ではありますが、慎重に状況を見守りましょう。

## あとがき

今回、はなしを伺つたNさんは、とにかく知性にあふれた方だと感じた。株の投資が合わないと思えば素直にやめて、不動産に興味が湧けば自ら書籍を読んで学ぶー。一つひとつ自分自身に見合つたものを選択する考え方が、インテリジェンスだ。また、ていねいな話し方を聞くと、きっと物件1軒1軒に対しても大切に扱つているのだろう、入居者のことをきつちり考えているのだろうと思つた。そんな彼の物件に住んでいる人たちは、きっと幸せかもしない。

