



塾長  
谷本真  
オーナー(38)  
(千葉県浦安市)

塗装の基礎から応用まで達人が紹介  
業界の仕組みや裏話も公開

谷本真オーナーが主宰する浦安大家塾は、9月10日に勉強会を実施した。参加者は31名。

第一部では前回に引き続き塾長の谷本オーナーが講師を務めた。「空室対策最前線」と題し、申し込み率をアップさせる方法について紹介した。空室対策は一口に言つても、実際にはいろいろな手法がある。ポイントは物件ごとに「得たい効果」別に空室対策を練ることが大事だと力説した。

第二部のテーマは「塗料の基礎を徹底マスターしよう」だ。谷本オーナーがいつも発注している塗装業者のT氏が、「塗料」と「塗装業界」の仕組みについて語った。

塗装の依頼先は大きく分けると3つある。大手のリフォームセンター・地場の塗装業者だ。実は大手よりもホームセンターが下請けに安い金額で施工させている実態や、現場監督という点での盲点なども明らかにくぎ付けになつた。塗料の性質だけでいくらでも工事内容をごまかせるという実態には皆、驚きを隠せなかつた。今後、リフォームをする際は塗料の詳しい性質や見積書の内訳まで詳細に見直す必要がありそうだ。

## 浦安大家塾（千葉県）

塗装の基礎から応用まで達人が紹介業界の仕組みや裏話も公開



代表  
横山顕吾  
オーナー(44)  
(広島市)

親族との賃貸経営に欠かせない相続対策をトラブル事例から学ぶ

## 広島大家塾

横山顕吾オーナーが塾長を務める広島大家塾は9月11日に第48回となる勉強会を開催した。

今回の講演テーマは「要注意！ 親族とのアパマン経営」だ。講師を務めたのはJ-R-E-C公認不動産コンサルタントの中垣将志氏。

中垣氏は「親族だからこそ、きちんとルールを作つて経営をしないといけない」という。「不動産投資・不動産経営には切つても切り離せない親族との関係はとても重要だ。資産規模が大きくなればなるほど、親族の幸せも大きくなることが大事だと力説した。

第二部のテーマは「塗料の基礎を徹底マスターしよう」だ。谷本オーナーがいつも発注している塗装業者のT氏が、「塗料」と「塗装業界」の仕組みについて語った。



代表  
水澤健一  
オーナー(48)  
(東京都町田市)

元サラリーマン大家の成功談に聴き入る

## 大家さん学びの会®東京

水澤健一代表が主宰する大家さん学びの会®東京は9月3日に定例勉強会を実施。サラリーマン大家だった会員の森田正雄オーナーが約30年間でメガ大家になるまでの道のりについて講演した。

森田オーナーは現在10棟、118戸を自ら管理し、満室経営。約30年前に家主業を始めた。62歳で專業家主となつた。重みのある実体験の話に加え、借り換えや収支、銀行との交渉など事例を紹介した。

参加者からは「30年もの長い年月をかけて編み出された経営術に圧倒された」などの声があがつた。

Let's Study! /

# 家主の会 近況レポート



ようやく秋らしい気候になりましたね。家主のみなさま、いかがお過ごしでしょうか？ 今回も注目の家主の会が目白押しです。本誌初掲載となる青森大家塾、来る11月5日にキックオフを控える「福井実践する大家の会」など初お披露目となる家主の会など大注目必至です！



今回も大規模な会場を借りて開催。



代表  
松浦昭  
オーナー(69)  
(堺市)

## 「不動産テック」の機能を分析

### がんばる家主の会（大阪府）

「確定申告」国税庁のウェブサイトから書類が作成できることを紹介

### 喜ばれる大家の会（東大阪市）

まず確定申告上の話と実際

の手元に残るお金が違うという減価償却の解説からスタートした。初心者にとって難しが最低限知つておきたい専



代表  
力石圭司  
オーナー(41)  
(大阪市)

門用語を解説した。

次に国税庁のウェブサイトから確定申告の書類が作成できることを紹介した。物件数

が豊富なベテラン家主に比べて、初心者家主の悩みは物

件数の少なさもさることながら、税理士に依頼するにも費

用で予算オーバーする恐れがある。費用を抑えるためにも確定申告を自分で行うことは重要だ。

会計の専門的知識を身につけるよい機会ともいえる。

参加者からは「まだ物件を持っていますが、確定申告をどうしようかと思っていましたが確定申告のことがわかり、自分でもできそうです」などの感想が寄せられた。



会計の難しそうなイメージが緩和された。

第二部の講師を務めたのは品＆サービス」をテーマに全国賃貸住宅新聞社の東島淳一郎記者が講演した。「不動産テック」は住宅設備や不動産統合させた新サービスだ。そこでスマホ世代の社会人が、このサービスを使って住生活を変えていく可能性について見解を述べた。

第三部は「2017年賃貸市場にはまるかもしれない商品&サービス」をテーマに全国賃貸住宅新聞社の東島淳一郎記者が講演した。「不動産統合させた新サービスだ。そこでスマホ世代の社会人が、このサービスを使って住生活を変えていく可能性について見解を述べた。

講師を務めたのはヒロ総合会計事務所の田淵宏明社長だ。今回初級セミナーとしてテーマに「初心者大家さんの自分で出来る確定申告！」を選んだ。