

# 豊富なバリエーションで収益を上げる

賃貸  
運営術

戸建てから  
レンタルスペースまで  
上手く活用！

今月は様々なスタイルの賃貸経営を組み合わせて、安定した家賃収入を実現しつつ、さらに売却などの出口戦略も有利に展開していく方法についてご紹介します。



舛添菜穂子

「主婦大家なっちゃん」の愛称で著名な女性カリスマ大家さん。資金500万円で購入し大家さんデビュー。その後も戸建て6戸、団地&マンションの区分所有6室、アパート1棟、レンタルスペース運営など大家業を幅広く行っている。



●1,480円＋税  
●ごま書房新社

主婦が少額な貯金からスタートし不動産投資で成功したノウハウを大公開。戸建て、団地、アパートなど幅広く大家業を行うことで、安定した家賃収入を得るテクニックも満載した一冊。

1 住居系以外にも様々なものがある！

## 総論

### 今後も注目しておくべき賃貸経営の手法とは？

戸建てはペット可でさらに競争力が向上

現在、賃貸経営には様々な種

類があります。そこで主な手法について解説したいと思います。  
①築古戸建て⇨築古の戸建てや古家付きの土地などを格安で購

入し、リフォームを施して貸し出します。特にファミリー向けは供給量が少ないため競争力があり、ペット可にすると入居決

めが一層優位になります。

②区分所有⇨マンションの一室を所有して貸し出す手法です。数百万円で手に入る物件もある

ので、小規模から始めたい人に向いています。ただし、管理費や修繕積立費など月々の経費もかかります。

間の融資を受けやすいのが魅力です。一方、中古物件は市場も活発で、特に地方で行うものは「地方高利回りアパート投資」として人気があります。

物件（戸建てや区分マンション）を売却、または貸し出すスタイルです。ほかにも、**自宅兼アパート（賃貸併用住宅）に住んで家賃を得る方法もあります。**

⑧民泊⇨住宅を宿泊施設として使用する新しい形の「宿」になります。現在は法整備が行われており、「特区民泊」「民泊新法」「旅館業」のいずれかに沿う形で実施することになります。

③団地⇨区分所有の一種で、団地の一室を購入し貸し出す形です。これも少額で始められますが、区分所有と同様に月々の経費を考慮する必要があります。

⑤一棟マンション⇨マンション一棟を所有する手法です。建物構造にRC造・SRC造・S造などがあり、融資期間を長く取れるのが特長です。

⑦シェアハウス⇨広めの戸建てや学生寮などを入手し1部屋ずつ貸し出します。キッチンやトイレなどは共有で、家具・家電・調理器具なども揃える必要がありません。

⑨レンタルスペース⇨戸建てや区分所有を会議室・パーティールーム・撮影場所などとして貸し出します。空室を利用するほか、転貸などでも運営可能ですが、ただし、転貸は大家さんの許可が必須となります。

⑩ストレージ⇨トランクルームやレンタルボックスなどの収納スペースを貸して収益を得る方法です。立地を選びますが、水まわりがいらないため設備投資が少なく済みます。所有物件を改装したり、水まわりが使えない築古を倉庫で貸し出す形などがあります。

以上、様々なスタイルを簡単に解説しました。次頁からは、このなかで私が取り組み成功している手法をご紹介します。

MAKE A PROFIT WITH A LOT OF VARIATIONS



築古戸建て



区分所有



団地一室



一棟アパート



レンタルスペース



マイホーム

私は築古戸建て、区分所有、団地一室、一棟アパート、レンタルスペース、マイホームなどを上手く組み合わせて運営することで、家賃収入を増やしてきました。これらの手法には一長一短がありますが、バリエーションを広げることで、それぞれの短所を補完する効果も期待できます。

舛添さんが現在実践している賃貸運営