

亀岡大郎の トップ対談



経済評論家 亀岡大郎氏

■プロフィール
大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文芸春秋、サンデー毎日など一先読で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ療法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

1981年設立、家主の独立自営、非営利組織として活動を続ける日本不動産経営協会（JRMA 以下、ジャルマ）。現在約80人の家主が参加するジャルマの会長、副会長が、今後の活動とこれからの家主のあり方を語った。

「家主イコール悪」社会的な風当たりが強まるとまじい

亀岡 私はずいぶん、賃貸界の主流はあくまでも家主と想っています。しかし、家主という職業は、はたからでは安定しているように見えますが、実際は大変なものなんです。家主、その通り。とてもシビアな仕事です。供給過剰で空室が増え、経営状況は厳しくなる一方です。不動産ファンドやリートなど大資本が参入したことで、ライバルも増えました。個人の家主にとっては、本当に厳しい時代です。

安藤 入居者を確保するのは本当に大変です。今年は、マイホーム購入を理由に退去する入居者も目立ちました。住宅ローン控除など、税制自体が住宅取得を応援している影響を感じます。

亀岡 昔から成功した経営者というのは、最後は不動産を持っていたと思うのですが、どうも「大家」というのが口癖から「大家」のイメージが強い。それに、「賃貸入を相手する商売」と考えられる人もいます。ミサワホームの三澤千代代表社長も同じような考え方を持っています。「成功者はアパートに入居しない。社員には成功者を相手に仕事をさせたいから、アパート建築はやらない」と話していました。残念なことなんです。

安藤 「大家」というと古くさく感じますが、家主は本来、社会的影響力が大きい職業だと思います。アパート・マンションひとつで街を輝かせるのができるのですから。

亀岡 建物そのものに社会性がありますからね。そのことを理解されていない家主が多いように感じます。安藤 建物より良いものにしていかねばなりませんよね。

亀岡 とまじい、街を輝かせてしまったのもまた、家主なんです。ローンを抱えながらの経営ですから、どうしても収益を優先し、街の美観を

20代から80代まで幅広い層が参加 賃貸経営ノウハウを語り合う

家主相互の情報交換の会 約80人が参加



日本不動産経営協会 安藤 泉 副会長



日本不動産経営協会 目黒 神谷 会長

豪華講師陣によるセミナー 竹中平蔵氏を招いた実績も

亀岡 ジャルマは1981年設立だと聞きましたが、不動産会社やメーカーがスポンサーになっていない家主の会という点は珍しいですね。

目黒 当会は独立自営の非営利組織です。企業団体からいかなる援助、指導も受けていません。会の中で運営行為も一切禁止ですので、家主は自主して参加できるというわけです。

安藤 会員は前年くらいですか。目黒 約80人です。ベテランの投資家から、若手世代家主まで幅が広がっています。年齢も、20代から80代まで実に幅広い層の家主が参加しています。協会のホームページ

約80人が参加

がメインの活動は、毎月1回の例会です。例会はセミナー形式が主になるのですが、その時々で講師をお呼びするんです。弁護士、税理士などの専門家ほか、最近では竹中平蔵氏などの大物ゲストを招いての講演も行いました。会員が自分の行方について発表することもあります。また、毎年秋ごろには、合宿も実施しています。

亀岡 合宿もあるんですか。目黒 昨年は三浦半島のホテルで開催しましたが、1泊2日での研修が中心です。少しは遊びの要素があってもいいのでは、というわけなんです。1日目は講師をお招きしてのセミナーを午前、2日目はグループディスカッションを行います。

安藤 1日目の研修会なので、これがとても盛り上がるんです。打撃が強い中、例会ではお話しにくいような内容までじっくり語り合えます。毎月例会も盛り上がりです。

亀岡 お酒が入ると、話がしやすくなるのでしょ。目黒 エリアを限定しているわけではないのですが、例会に参加するご自分からは発信しない。情報も公開しないという方は、入会をお断りしています。

目黒 昨年は三浦半島のホ



▲家主相互の情報交換を大切にしているという

知識武装の必要性 オーナーに求められる

亀岡 家主同士の情報交換を通じて、知識武装することは非常に有効です。20年ほど前、全国賃貸住宅新聞を立ち上げたころは、営業会社に「家主にノウハウを知られたら、われわれは売れがでなくなる」といわれたことがありました。しかし、もうそんな時代ではないでしょう。賃貸住宅の質が向上するに伴い、どんなに良い入居者が増えても、そうしなければもめ事も増えるでしょう。その時、入居者と家主の間に立つ管理会社が必要になります。だから、管理会社より高度な技術や知識を身につけていかなければなりません。家主も同様です。

協会概要	
設立	1981年
会員数	約80人
会費	3万円（年会費）
活動内容	毎月1回の例会（都内で開催）および年1回開催の研修合宿
入会要件	賃貸経営を行い、例会に参加できること。ギブアンドテイクの精神で、情報交換・共有ができることなど。