

「建築会社がたくさんあるし、営業マンは良いことしか言わない」と、どの建築会社で建てたらよいか迷っている大家さんが多くいらっしゃいます。まず止めたほうが良いのは、サブリースを根拠に安定経営を保証するような説明をする建築会社です。30年間家賃が下がらないということは考えられませんので、収支計画を見るときに、空室と家賃下落予測が織り込まれていること等確認しましょう。次に保証についても確認が必要です。また3階建までですとおおよそ頭に浮かぶハウスメーカーが得意としていますが、4階建以上を建てるとなりますと自社商品で対応できるハウスメーカーが絞られてきますし、建設会社の鉄筋コンクリート造が魅力的になります。ブランドで選ぶ大家さんがいらっしゃれば、価格で選ぶ方もいらっしゃいます。「3階建てまでだったらハウスメーカーに頼むし、5階建以降は建設会社が良いと考えているが、4階建てはどこで建てたら良いか迷っている。」という大家さんもいらっしゃいました。

では、私が建築会社についてご相談をいただいたときにどうしているかと言いますと、大家さんのご要望と建築地の市場から3~5社程推薦し、建築予定地への提案を受けていただくことをお勧めしています。戸建て貸家が得意な会社・メゾネット連棟で敷地分割対応ができる会社・女性目線にこだわった会社・収納スペースで差別化をする会社・ペット共生を提案する会社・診療所やテナント誘致で収益性を提案できる会社・中高層を得意とする会社・狭小敷地に強く間取りにも工夫が多い会社・耐震性能に自信があり建築現場見学会を積極開催している会社・投資用木造アパートで実績をあげている会社等ご推薦しています。

大家さん同士の情報交換もお勧めです。私が独断で大家さんのニーズにあっ

大家塾（建築・リフォーム、相続）⑨

「後悔しない賃貸住宅の建て方・建築会社の選び方」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

たハウスメーカー・建築会社の選び方について説明したあと、参加大家さんに独自のハウスメーカー論を発表していただいたことがあります。大家さんがご自分で何棟か建てたことがある方が多いので、体験談がとても刺激的で、文章にすると支

障が出るほどでした。参加者様には好評で下記ご感想をいただきました。

各メーカーを比較できたのが、大変に良かった。

日本地主家主協会の大家塾では参加者様同士の情報交換会も活発ですので、是非ご参加ください。



以上