

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 005

2013 5月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

入居者の 人気NO.1『戸建賃貸』

ホームページ

asahiglobal.co.jp
| global-mie.co.jp
| super-chintai.com
agg-hd.co.jp | goldtrust.co.jp
| goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

何故、人気なのでしょう…?

①マンションやアパートと違って、自分の家の専用玄関がありますね、これがなかなかの人気です。②当然「土」もありますから、植木やガーデニングや季節の花が楽しめます。③「土」がありますから、ペットもOKです。これで番犬もできましたね。

④1件1件が離れていますから、プライバシーがあつてお隣りが気になりません。⑤駐車もすぐ前に2台から3台できますから、会社の車で帰っても、奥様と子供さんの車で3台停まりますから便利です。⑥室内は70㎡から80㎡ありますから、3LDKの広い間取りで、収納も広く、キッチンや洗面も使いやすいですね。

⑦4面が外壁ですから窓がいっぱい、部屋の中は明るくて健康的です。⑧子供が騒いでも、もし夫婦喧嘩をしてもお隣りには聞こえませんから安心です。⑨ピアノもステレオも気にかけることもありません。⑩当社の戸建賃貸は東京のデザイナーの先生が図面を作っていますから外観も高級で大変に人気ですね。⑪お家賃も普通のアパマンと変わりません。広い分が割安のお家賃となっています。

さてさていいことばかり申し上げま

したが、嫌なことを1つ言いますと、『物件』がありません。一言で言つて新築の戸建賃貸は、すぐに満室になっていきますから空室がないのが欠点と言えは欠点です。住みたい人『80%』に対して流通している『戸建賃貸』は全賃貸の『1.4%』しかないんです。これでは入居したくても、入れる部屋が無いというのが現状でしょうか。

さて次にどうして戸建賃貸はないのでしょうか。それは一般的にアパマンを建設する『地主さん』に人気がないからですね。その理由は、同じ300坪(1反)の土地なら、戸建賃貸が6棟(ギリギリ8棟も可)しか建ちませぬ。普通のアパマンなら12戸から15戸も建てられます。そうするとお家賃も2倍も3倍も入りますから、地主さんは3階建てを建ててしまいます。仕方がありません。

さてさてそれでは今からその『地主さん』に『戸建賃貸』を是非建ててくださいとお願ひするメリットを申し上げます。私が地主さんにお願ひするポイントは5つです。

①まず第一に入居者の皆さんが求めている、一番人気のある物件を建ててくださいとお願ひします。②次にコンクリートや鉄骨と違って、木造の2階

の戸建賃貸は建設費が半分ですむので、借金の嫌いな地主さんにはぴったしですね、と言います。

③借金は少なく、家賃はしっかり入つて空室もありませんから、10年から15年で借入金は全額返済できます。④借金返済がなくなれば、家賃収入全額が手取りですから、それはすごい収入ですよ。と言うと地主さんは必ず『ウーム。なかなかいいね』と言われます。

⑤最後の説明は、同じ300坪に15戸も建つのに、戸建6棟×8棟では、地主さんは渋い顔をされます。しかし私は『今はそんな時代ではありません』と申し上げます。アパート、マンションばかりが建つて空室だらけなのに、今更2億円も3億円も借金して、35年間苦しい思いはしないでください。土地がもつたないなら、また買えばいいのですから…。

はい、だいたいこれで地主さんは納得ですね。私が一生懸命に『戸建』をすすめるのは入居者の皆さんのためです。同じ家賃なら『よりよい生活』をしていただきたいのです。

戸建賃貸をいいデザインシリーズで3つ作りました。是非一度、ご見学ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

5

May.2013

No.005

計算された照明が
人々を明るく迎えます

明るさが実現する、高い防犯性と安全性
外観を美しく照らすLED照明は、高い防犯性と共に
建物と住まう人々を明るく照らします。

