

# 社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 015

2014 3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

## 賃貸経営 誰も言わない本当の話

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

『12の質問』に、『非常識な答え』を申し上げますが、少し我慢してお聞きください。必ずその内にご理解できるようなになると思います。

①『なんでアパートなの?』地主さんと言うものは貧乏です。土地だけがあつて多額の固定資産税を払つていて、収入は微々たる農業収入とサラリーマンの少ない給料収入だけですね。ですから仕方なしに『節税』と『現金収入』と『後継者対策』でアパート経営しか生きる道はありませんね。

②『アパートしかないの?』100年考えてもアパートしかありません。土地を使つて自分で事業をした人はみんな失敗してしまいますね。農業は得意でも事業や商売の知識も経験もないので、一番経営の簡単なアパート経営しかやることはありませんね。

③『空室が多いでしょ?』あたり前です。全世帯数より全戸数が3割も多いのですから、空室は3割あつてあたり前ですね。しかし私達成功者は空室が多い程、アパート経営はおもしろいと考へています。私達のアパートだけ満室にすれば、

他のアパートは空室が多い方が競争に勝つたと言うことですから、空室が多い方が楽しいのです。楽しいですね。

④『家賃が下がるでしょ?』何を言っているんですか。家賃は下がつた方が入居者が喜ぶでしょ。家賃は下げなければいけません。下げても儲かればいいのです。手取りは税引後の収入です。税金を払うくらいならほとんど家賃を下げましょう。

⑤『修繕費がかかるでしょ?』そもそも修繕費のかかる建物を建てるのが間違いですね。知識と経験不足です。そして税金を払うお金で修繕はすべきですね。ですから確定申告は10月に計算して、修繕費は税金支払分を使えばいいのです。

⑥『どのメーカーがいいの?』大手メーカーは大量販売しますから、大量生産するために鉄骨やプレハブやツーバイフォーなんです。たとえばコンクリートで作れば工期3倍ですから、年間の仕事量は1/3になります。1/3の売上になれば大手でも即倒産ですね。だからコンクリートで価格が当社の2倍です。さてどこで建てたらいいのでしょうかね。

⑦『どんな建物がいいの?』素人は考えないでください。建物の寿命(減価償却の年数)は国が決めていますから、同じ1億円なら寿命の長いものがいかに決まっています。小学生でも分かりますね。軽量鉄

骨プレハブ(19年) 中量鉄骨3m×4m(27年) 重量鉄骨(34年) 木造(22年) コンクリート(47年)。あとは自分で考へてお決めください。⑧『間取りや大きさは?』人と同じことはしない。人のやらない間取りや設備でないと競争には勝てませんよ。

⑨『借金は恐いでしょ?』世の中には恐くない借金があるのです。あなたが知らないだけです。保証人なし、別担保無し、低利35年固定。なんで銀行で借りるのですか。支援機構が一番いいに決まっています。

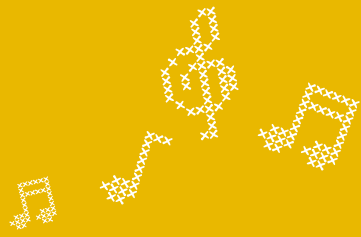
⑩『アパマンは儲かるの?』私の言う通りにやれば儲かります。⑪『アパマンは儲からないの?』はい儲かりません。入居者を大切にしないで建築も建築費も税金も知らない人がアパマン経営で儲かることは絶対にありませんね。

⑫『アパマンは恐い水商売ですか?』もう私は怒りますよ。アパマンは王族と貴族の仕事ですよ。世界中のお金持ちはみんなアパマンをやっています。一番有名なのがエリザベス女王さんですね。それを水商売なんて言う人はもう、止めてください。

はいはい、すみません。今回も私は言いたい事を半分も言つてしまいました。失礼は重々分かつておりますが、地主さんはみんな頑固オヤジですから、これくらい言わないと刺激がありませんね。反論のある方は私をお呼びください。はい。

わくわく

夢



# ニュース【賃貸仲介】

2014

3月

No.015

シンプルさに、  
際立つデザイン性。

3戸×3階建て 2LDKのファミリー向けマンション  
「シャルマン」=「魅力的」名前に相応しい幾何学的に切り出された  
外壁は閑静な街並みのアクセントに!!

