



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

アパート・マンション 『経営の極意10ヶ条』その②

ホームページ

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

アパート・マンション『経営の極意10ヶ条』

①建設本体費用は坪当り33万円以上かかないこと。【安い】建設費用が全ての基本である。附帯費用坪当り5万円、造成外構費用坪当り2万円以上かかないこと。これは木造・プレハブ・鉄骨・コンクリートも全て同じとする。建築総合計で坪当り40万円（3LDK・施工坪当り・税抜き）以上かけると、家賃が高くなり手取り収入も少なくなる。【建設費用がすべての基本である】

②地震に強いコンクリート造で外壁はタイル貼りにする。【丈夫】建設費は安く、高級な建物を建てること。木造より鉄骨よりプレハブよりコンクリートマンションが良い。外壁や内装、電気給排水設備を高級にしてメンテナンス費用がない建物にする。いつまでも美しい外観にする。地震に強く、高級な建物にする。【美しく丈夫な建物をつくること】

③家賃は他と比べて必ず5%安くすること。【楽々】入居者の希望は第一に家賃が安いこと。第二に防音で静かなこと。第三に便利なこと。入居者はお客様だと真剣に考えて、アパート経営をすれば空室はない。隣の音が聞こえず、広い部屋で、便利で高級で家賃が安ければ空室はない。【空室を絶対に作らないこと】

④駐車場はアパート戸数の1.5倍〜2倍作る。【便利】1世帯で2台の車を持つていて、駐車する場所がないので道路に止める。近所に迷惑をかける。駐車場料金も高く入居者は苦労している。アパートの立地が多少悪くても、駐車場を2台つけば空室はなくなる。【駐車場が多いほど入居者は喜ぶ】

⑤良いものを安く仕入れるのが商売の原則である。【仕入れ番】他と比べて安く仕入れ、他と比べて安く売れば商売は成功する。アパート経営の仕入れとは総借入額を戸数で割ると1戸当りの借入金額が出る。この金額の月々返済が仕入れで、家賃が売上となり、その差額がアパート経営の利益となる。良いものを安く仕入れる努力を行う。【アパートは事業の経営なので商売の原則を守る】

⑥土地を300坪使うのなら当初200万円以上の手取りにすること。【手取り一番】土地を200坪使うのなら、すべての返済と管理費と建物の固定資産税などを払って手元に残る税引後の手取り収入が、当初年間150万円以上なければ、アパートはやらないこと。300坪以上使えば200万円以上。600坪以上使えば400万円以上なければやらない方がよい。大切な土地を使って、苦労してやっても収益がなければ意味がない。【手取り収入が多くなればやらないこと】

⑦アパート建設と入居者管理に実績のある地元の家社を選ぶ。【実績番】建設専門業者に入居者管理はできない。入居管理専門業者にアパート建設はできない。建設工事と入居者管理の両方をやれる会社はほとんどない。満足のできる入居者管理に実績のあるアパート建設の専門会社を選べば間違いない。【アパート建設と入居者管理は体である】

⑧他のアパートと競争しても負けないこと。天競争【土地があるのでアパートでもやろう。の時代ではない。アパート経営成功の3原則は、第一に便利な立地。第二に建物のグレード。第三に安い家賃である。土地があるからアパートでもやろうかと考えたり、業者の甘い言葉に乗ると失敗する。この3原則に従って、やるからには絶対に成功させること。【競争に勝てるアパート経営を行う】

⑨借入期間30年で借金しても20年で借金が返せること。【20年完済】借りたお金は20年で返せるだけの手取り収入を得ること。【アパート・マンションは事業の経営である。短期間で返せる利益を上げることが重要である。それぐらいの強い気持ちと計画を立てて経営する。そして借入金は早く返済すること。無借金を目標とすること。1日も早く無借金。これができれば借金は恐くない】

⑩空室が出て大丈夫。20年の家賃保証をさせること。【20年保証】第二に家賃保証をしなくても空室のないアパート・マンションを作ること。第二に借金を返す20年間家賃保証をさせること。これで万空室が出た時も、家賃保証があれば2倍安心である。【家賃保証をつければ2倍安心】

アサヒグローバル株式会社
ゴールドトラスト株式会社
ゴールドエイジ株式会社

代表取締役 久保川 議道

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

2014

8月

No.020

ノスタルジーとモダンの
コラボレーション

2LDK×12戸、クラシカルモダンデザイン
ヨーロッパの町並みやアメリカ東海岸のレンガ調の
建物をイメージした落ち着いたデザイン。

