

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 022

2014 10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

土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.②

ホームページ

asahiglobal.co.jp
global-mie.co.jp
super-chintai.com
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

先月からシリーズで『誰も言わないホントの話』シリーズをスタートしました。今回は第2回目です。

前回も申し上げましたが、『上級コース』(節税10億円・20億円・賃貸戸数500戸以上・経験30年・総資産50億円以上の地主)はやりません。これはなかなかご理解がしていただけませんから、私は自分一人でコツコツやっていきます。お知りになりたい地主さんは私に直接ご連絡ください。

さて土地活用・賃貸経営の『初級コース』(節税1億円・賃貸戸数100戸・経験10年・総資産2、3億円の地主)のNo.②です。No.①は『3つの我欲を捨てること』と申し上げましたが、第2番目はやはり経営の基本中の基本を学ぶことですね。やはり私の『経営の極意10ヶ条』を学び実行することでしょう。しっかりと勉強していただきたいものです。そして勉強して知るだけでは経営としては落第ですね。実行しないとダメです。しかしこの『10ヶ条』は大手ハウスメーカー、アパート会社には『1つとして』実行できませんね。それ程に難しいことばかりが『10ヶ条』書いてあるのです。まあ初心者、初級コースの地主さんには難しいことでも、『中級コースの地主さん』(節税5億円・賃貸戸数300戸・経験20年・

総資産10、20億円の地主)にとっては簡単なことです。しかし中級でも『5つ』くらいしか実行できませんね。

やろうと思ってもやらないのですが実力と能力が不足していますから、まあ半分くらい実行ですね。しかし半分やれば大成功ですから『中級』の地主さんとしては『賃貸経営』に大成功しているの、300戸も賃貸をもって節税にも成功しているのです。ちなみに『上級コース』の地主にとってはこの『10ヶ条』は当り前に実行しています。大手メーカーのアパート会社に教えてもらうことは何もありませんね。自分ですべて分かりますから『失敗』はありません。

10ヶ条は私のブログの『土地活用No.20』と『賃貸仲介No.20』の2014年8月に掲載されていますのでご覧ください。①建設費②コンクリート③家賃は5%安く④駐車場は1.5倍⑤安く仕入れる⑥200万円以上の手取り⑦建設と入居管理⑧競争しても負けない⑨20年で借入ゼロ⑩家賃保証、などお読みください。

さて『中級コース』の地主シリーズNo.②は、『建物の構造と建設費用を知る』ことです。私は建築は素人だから分からない…。ということは許されません。アパート経営をするなら、勉強して正しい

知識を持たないと経営はできませんね。私のセミナーに4、5回出れば、私は『建設費の原価』をお教えしていますから簡単です。勉強してください。

そして建物と言ってもたつた3つしかないのですから、中学生でも良くわかる話です。建物は『木』(償却22年)、『鉄』(償却19年、34年)、『コンクリート』(償却47年)の3つしか世界中にありませんね。そしてそれぞれの構造や施工方法や長所短所を良く知るということです。そして建設費用と建設原価を知ればいいのです。

これを勉強しないで『業者』の言うことを鵜呑みにするから賃貸経営に失敗するんですね。勉強してください。そうすれば大きな失敗はありません。中級の地主さんはこのところを飛ばして前に進むと必ず失敗しますから、十分にご注意していただきたいと思えます。安くていいものをつくらしてください。

さてさてこのシリーズはNo.20くらいまで続けるつもりです。私が地主さんを『初級』『中級』『上級』の能力別と実力別に分けてお話しすることは大変に失礼なことです。『日本中のセミナー』ではありませんね。しかしそれは私だけの『誰も言わない』『誰も知らない』ホントの話です。ので今後共宜しくお願い申し上げます。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2014

10月

No.022

プロヴァンスの伝統的な
建築様式をシンプルにアレンジ

3LDK×9戸、浮き出るライトアップにより優雅さを演出

19帖のLDKとパントリー収納で
持ち家基準のリビングスタイルを実現しました。

