

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 025

2015 1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.⑤

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!!

ホームページ

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

今回は5ヶ月目のシリーズNo.⑤です。相変わらず『賃貸経営』の『初級コース』の人(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)と『中級コース』の人(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)に分けて耳の痛いお話しをさせていただきます。

では『初級』の⑤は、①『3つの我欲を捨てる』②『経営の基本を知る』③『常識を疑う』④『比べて決める』に続きましてNo.⑤『1つは成功させること』についてお話しします。なんで初級の地主さんは、もうアパートなんてやりたくない……と言うんでしょうか。それは空室が出て、家賃が下がって、修繕費がかかって、税金も思っていた以上に多くて『賃貸経営』で苦しんでいるから、もうやらない……なんです。

そのお気持ちにはよく分かりますが、それは『賃貸経営で失敗』しているからですよ。私達『中級』や『上級』の人達は『成功』していますからそんな『苦労』は全くありません。別の言い方をすると、本当は私達も今までに沢山の失敗と苦労はしたのですが、それを乗り越えて『今成功』しているのです。私が初級の人に申し上げたいことは、世の中そんな簡単に儲かる話はありません

よ、ということですよ。やはり沢山の失敗をしないと『事業経営』では成功することとできないのです。これは当たり前前の世間の常識ですよ。

しかし私がいつも言うことは、地主さんが1回失敗すると立ち直れませんかから『失敗しないでください』。その方法は1つしかありません。それは『成功している人の真似をする』ことです。はつきり言えば私の言う通りにやれば失敗はありません。そして『1つ成功させれば』楽しくなりますから、またやろうかと元気が出るのです。そして中級・上級者になっていくのです。是非ともそこをご理解ください。

さて『中級』のNo.⑤は『1つ覚え』はやることです。D社で5棟建てた。L社でワンルームばかり建てている。S社でコンクリートばかり建てた。なんて言う話はよく聞く話ですが、賢い地主さん(中級の)で成功している人はそんなバカなことはしません。

第①の理由は、地主さんの土地はだいたい近くいくつもありますね。そこに同じ『賃貸・商品』ばかり建てると自滅で首をくくりまします。1LDK・2LDK・3LDKなど色々やるべきです。第②の理由は、節税の『減価償却』の調整のために、コンクリートや木

造メゾネットや戸建て賃貸を組み合わせる。ことです。でないと『償却の調整』ができませんから無駄な税金払いになつてしまいますね(これは初級の人には分かりませんが……)。

第③の理由は同じ賃貸でも、やはり介護・医療付きの高齢者住宅などや、グループホームやデイサービスなどの賃貸などを組み合わせてください。『異業種』ですから収益のバランスが大変に良くなって、将来の人口減や高齢社会への対応ができて、賃貸経営が安定します。第④の理由は、これらの①～③を実行しようと思うとD社L社S社……など、色々な会社とお付き合いすることになります。良い所悪い所が分かりますから、中級のオーナーさんにとっては凄く経営の勉強となります。

しかし最後に一言、『宣伝』を申し上げます。私の会社は木造もコンクリートも得意ですし、東海3県では700戸で第1位の『高齢者住宅』の運営会社ですから、当社1社で『全ての賃貸経営』ができます。良いデザインで安く作りますから、お家賃が安くても十分に収益が出ております。もう1棟ご検討の地主様は是非ご相談いただければ幸いです。最後に宣伝してしまいました。が、ご理解の程をお願い申し上げます。



わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2015

1月

No.025

風薫るガーデン風の植栽と  
小道のようなアプローチ。

3LDK×12戸、鑄物の飾りでデザイン性と防犯性を両立。  
穴あきブロック×石目調の吹付塗装で  
風通しの良い自然を感じる表情豊かなエントランスを演出。

