

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 026

2015 2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.⑥

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

今回は6ヶ月目のシリーズNo.⑥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5億円の地主)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20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では『初級』の⑥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』⑤『1つは成功させる』に続きましてNo.⑥は『正しい間取り』についてお話しします。なんで初級の地主さんは部屋の大ささや間取りに無関心なんですね。それは自分で住む気が無いからですね。そしてアパート会社やハウスメーカーの言いなりだから賃貸経営に失敗するのです。

アパートメーカーは自分の会社づくりやすい大きさと間取りの賃貸しかつくりませんね。入居者の立場ではなくつくる会社のご都合主義です。①その理由は1つの会社で6,000人も4,500人も営業マンがいて『大量販売』するためには『大量生産』しなければなりません。ですから同じ大きさで同じ間取りしかできないんですね。

②それともう1つ、大量販売ですから、お客様(入居者)の家族構成で『番多い間取り』に集中しますから、全国中『55㎡の2DK』しかありませんね。しかし私は250棟以上のコンクリートマンションを建

ててきましたが、同じ間取りは1つもありません。1棟1棟みんな別々で個性のあるデザインオーブマンションでした。

③大量生産で同じ間取りを日本中につくるのですから、空室が出て当たり前ですね。私なら人と同じ間取りは絶対につくりません。『65㎡の2LDK』『50㎡の1LDK』『100㎡の3LDK』『200㎡の5LDK』『ペントハウス付80㎡の3LDK』『40㎡の1LDK中2階付(55㎡相当)』これらは全部ハウスメーカーにはできません。だから入居者が喜んでくれて空室が無いのです。『初級の地主さん』はそこが分からないんですね。ご注意ください。

さて『中級のNo.⑥』は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価償却完全マスター』④『1日も早く無借金』⑤『1つ覚えは止める』に続きましてNo.⑥は『変動金利か固定金利か』についてお話しします。

『中級の地主さん』は私があえて言わなくても、もう充分に10億円や20億円の借金をしていますから(上級コースは50億円以上の借金金利の恐さは知っています。20億円で金利が2%上がればなんと4,000万円)の損失ですね。国の融資の支援機構さんは『史上最低金利』の『0.9%』となりました。なおかつ『15年固定金利』ですからびつくりですね。私も30年以上やっています。こんな低

い金利は経験がありません。

さてしかし、どこからか地主さんの声が聞こえますが、『俺の金利は0.5%で借りてるよ...』はい知っています。銀行さんの金利で0.2%なんてのもありますよね。しかししかし、それは変動金利ですよ。さてここからが人生の分かれ道ですが、10億・20億・30億円借金をするのに、『変動金利』でいいのでしょうか...

日本の借金(日本国債)は1,150兆円を超えました。GDP480兆円の240%も借金がある国など歴史上初で世界中で日本だけです。個人の金融資産が1,600兆円あると言われていますが、わたしは確信を持ってそんなものは日本には絶対に無いと断言しますね。まず計算がおかしい。①個人事業主の商売のお金も入っている。②米国債を数兆円買っている。③日本国債が暴落すれば政府はこの金融資産でチャラにする予定。わたしが『首相』ならそうします。

④その時の金利は6%か10%でしょうね。はい冗談はさておいて、私のおすすめは20億円の借金なら変動10億円・固定10億円が理想です。15年・35年固定金利は世界中にありませんね。あるのは日本の支援機構さんだけです。是非とも支援機構さんの融資に切り替えてください。新築でないときませんが、私もささく5億円の融資でサ高住の工事を今しているところです。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2015

2月

No.026

黒×白のモダンなアプローチに
彩りを添えた心地よい空間づくり

2LDK×8戸、植栽とモダンデザインの組み合わせが秀逸な物件
モダンな格子柄のアプローチに彩りを添えるイングリッシュガーデンのような趣きの植栽。
背の高い植栽を後ろに、低い物を手前に配置することで、
自然にできた庭園を演出。花姿と色調が見る度に新鮮な印象を与えます。