

社長の
ひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 030

2015 6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.10

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
global-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

今回は10ヶ月目のシリーズNo.10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1000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3000戸・経験20年・総資産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No.10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』⑥『正しい間取り』⑦『節税計算を知る』⑧『家賃は下げる』⑨『勝てる理念目的・勝てるスタート』に続きましてNo.10『空室はなぜできる』についてお話しします。なんで初級の地主さんは空室を作るのでしょうか。日本中空室だらけでも自分のアパートだけは満室にどうしてできないのでしょうか…。

それは第①に大量生産されたアパートを建てるから大量に空室ができるのです。当たり前ですね。日本中で1つだけのアパートを特注すれば空室はできません。『日本に1つだけ』のアパートをつくれれば必ず入居者はいますから空室はないのです。

第②、入居者の気持ちを考えれば

ばすぐに分かります。入居者の立場で考えないから空室をつくるのです。一言で言って入居者が魅力を感じれば空室はありませんね。築20年でも30年でも必ず満室ですね。私は532戸所有していますが(上級)、築20年以上の物件を含めて2室しか空室はありません(99%)。

第③、今日本で800万戸の空室で7戸に1戸が空室ですね。だから普通のことをしていれば空室は当たり前前なのです。普通じゃないことをして満室を続けている私の家内のマンションですが、エントランスに必ず『生花』が生けられています。これだけでも満室ですね(オーナーの気持ちが入居者に伝わっています)。一言で言って『並のこと』をしているから空室になるのだとご理解ください。

さて『中級』のNo.10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』⑥『変動か固定金利か』⑦『海外不動産投資』⑧『築年数別の空室対策』⑨『空室は絶対にダメ』に続きましてNo.10『他社比較』についてお話しします。初級の人は素人ですから他社の資料や見積り書を見

ても全然分かりませんね。しかし中級の地主さんはもう専門家ですから完全に他社比較をして、完全に分解してアパマン経営をやっていたらきたいものです。しかしそこに落とし穴が3つあります。

第①は計算しすぎないことと、利益に走りすぎないことですね。世の中は計算通りにはいきません。優しさとか親切とか思いやりが勝負場面が多いのです。欲を抑えて世のため人のためを考えるのが一番です。

第②に50年・100年で他社比較することです。目先20年の利益でプレハブに決めないことです。コンクリートなら完全に100年。木造でも耐震等級3であれば100年は十分に長持ちしますから長期の経営で『勝てる比較』が必要です。

第③に営業マンの人柄や大きな会社の名前だけで決めないことです。見る目さえあれば、人柄や会社の名前に関係なく『正しい他社比較』で優良なアパマンを手に入れることができます。負ける賃貸経営をスタートさせると致命傷ですね。中級の地主さんは『比較購買が命』とお考えいただきたい『勝つアパマン』をスタートさせていただきたいものです。

わくわく 夢 ニュース【賃貸経営】

2015

6月

No.030

スタイリッシュでモダンな
空間を演出する大胆なフォルム

3LDK×15戸、シンプルモダンデザイン
ゆったりとしたエントランスホールと直線的で大胆な外観。
木目調のサイディングと白いタイルの組み合わせが
さわやかで落ち着きのあるデザインです。

