



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.11

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11ヶ月目のシリーズNo.11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No.11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』⑩『空室はなぜできる』に続きましてNo.11『勝てるスタート』についてお話しします。なんで初級の地主さんは賃貸経営で『負け続ける』のでしょうか。私が入居率99%で、532戸の賃貸経営で『勝ち続ける』のでしょうか…。

それは簡単な理由です。『負けるスタート』をした地主さんは途中からは変えられません。だから負け続けるしかないのです。そういう地主さんが9割いるのですからこの賃貸業界で私が勝ち続けることは本当に簡単なことです。私が強いから勝つのではなく、あまりにも『敵が弱い』から99%の入居率になってしまうんですね。

さて負けるスタートとは何か。①ハウスメーカーやテレビ宣伝の大手のAPT会社で建てた地主さんは『負け組』です。棟・棟・特注して個性的で差別化された『私の賃貸』には勝てませんね。大量販売・大量生産のAPTでは絶対に競争には勝てないのです。小学生でも分かることです。

②私はハウスメーカーと同じ間取りは絶対につくりません。だから入居者が他にないから入りたいたいと思うのです。並ではお客様が満足しないのは当然のことです。③建設費用が大手APT会社と比べて3割から4割も私は安く建設しています。だから家賃も相場の1割安くしても手取り収入がいいんです。入居もすぐに満室ですね。これが勝てるスタートの『基本中の基本』ですから初級の地主さんは、ご注意ください。

さて『中級』のNo.11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『空室は絶対に対にダメ』⑩『他社比較』に続きましてNo.11『サ高住』についてお話しします。初級の地主さんが『サ高住』をやりたいと言われましても、私はお断りしま

す。やはり素人では無理です。しかし中級の地主さんには是非とも挑戦していただきたいものです。アパマンで儲ける最後のチャンスですね。私もたくさんやっていますし、社員さんにもやらせています。それ程魅力的なのが『サ高住』の建設です。

アパートの建たない『調整地域』に建てられる最後のチャンスですね。支援機構さんの融資で土地代金も借りられます。金利は低利固定。保証人不要なし。国の建設補助金1割と3つの減税付き(固都税が3分の2減免・償却の前倒し・取得税免除)アパートと違って一般的な借上げ(サブリース)10%とか、管理費の5%がいりません。全て介護会社さんが行いますから地主さんは入居に関係なく決まった家賃を100%入金できますね。まあ入居率でいうと100%が10年も20年も続くのです。

私個人の532戸でたった2戸しか空室がない1つの理由は、このサ高住を300戸(個人)運営しているからですね。しかし簡単には考えないでください。サ高住は大変に難しい事業ですから、大変に危険なことが多いのです。もしやりたい地主さんは『サ高住学校』(450人卒業生)の校長先生の私に必ずご相談願います。

# わくわく 夢

# ニュース【賃貸経営】

2015

7月

No.031

記念すべき

デザイナーズマンション第一号

1LDK×8戸、クラシカルモダンデザイン

色褪せない伝統的なデザインだけでなく、レンガ調タイルと鋳物飾りなどディテールにこだわった外観。エントランスホールは分譲マンションのようなハイドアを採用したオートロック仕様。夜はホールや廊下に設置された間接照明により高級感が漂います。

