

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 033

2015 9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.13

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

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13ヶ月目のシリーズNo.13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.13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』⑪『勝てるスタート』⑫『どっちが正しいか』に続きましてNo.13『相場家賃』についてお話しします。なんで初級の地主さんは『相場家賃』が理解できないのでしょうか。アパートの家賃は1件1軒全て違って当たり前です。そして2ヶ月間入居募集をして入居者が決まればそれが『相場家賃』。4ヶ月も6ヶ月も入居者が決まらなければ勝手な『思い込み家賃』となります。

そして『家賃』は個人の方や賃貸仲介会社の力で決めるものではありませんね。それは入居者が決めるものだということをしっかりと肝に銘じてください。そして入居者は他のアパートと『比較購買』

して入居を決めるのです。入居者をバカにしてはいけません。地主家さんよりも100倍真剣に家賃を比較して決めるのです。入居者は『神様』『天才』で『いつも正しい』んだと納得してください。もっと酷いことを言うと地主や家主さんの『支配者』が入居者ですね。

あと重要なことは、あなたのアパートの家賃は誰が決めたんですか? わざと高い家賃を決めて得する人は誰ですか? わざと低い家賃を決めて得する人は誰ですか? 答えは言いませんが誰でも分かることです。だから私が申し上げたいのは、人に聞いて騙されるよりは、入居者に聞くのが一番だということ。正しい家賃は入居者が決めるのです。それが高くても安くても地主さんは誰にも文句は言えない、言わないと覚悟するしかありませんね。これが土地活用・賃貸経営の『1丁目1番地』だとお考えください。これが現実で真実ですね。

さて『中級』のNo.13は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価却完全マスター』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』⑩『他社比較』⑪『サ高住』⑫『土地を買う』に続きましてNo.13『資金運用』について

お話しします。中級の地主さんは賃貸経営で大成功していますから、節税もして多額の現金をお持ちですね。しかしまさか日本の銀行に預けて、0.02%の利息を受け取るオロカな『資金運用』はしていませんよね? ..

1億円のお金を0.02%の利息で2倍の2億円にするのに『5000年』もかかります。もし5%の複利で10年なら1.6倍、10%の複利なら10年で2.7倍になることはご存知でしょうか。元本保証で8%の固定利息のお世話は私は簡単に行えますが、よければ私にご連絡してください。日本は変な国ですから、世界の常識は日本の非常識ですね。政府は法律まで作って低利の銀行預金しかできないように国民を指導監視しています。これではいくら賃貸で利益を出してもお金は増えませんから、私は『正しい資金運用』をお教えして、おすすめしているのです。

まあ元本保証で『7~8%』。プライベートバンクで『8%~12%』超優良ファンDで『15%~30%』が世界の常識です。私は全て実行していますね。それも完全合法で行います。ご興味のある方は、私の『資金運用特別セミナー』に是非ご参加ください。目からウロコが3枚ぐらい落ちれば『あなたはお金持ちになる』ことに間違いありません。はい。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2015

9月

No.033

歳月が経過しても
色褪せない外観

3LDK×9戸、14年前の賃貸マンションとは思えない
オートロック付きの高級賃貸物件です。

3色混合タイル貼り十石目調吹き付け仕上げのエントランスホールは
現在でも通用するホテルライクな落ち着いたデザインです。
各世帯ごとに2台の駐車台数がしっかり確保されています。



桑名市下深谷:ソフィアコート