

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 038

2016 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.18

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18ヶ月目のシリーズNo.18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.18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』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』⑬『相場家賃』⑭『負ける賃貸』⑮『修理リフォーム』⑯『土地を売る』⑰『平等相続』に続きましてNo.18『賃貸仲介』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは賃貸仲介会社さんを頭から頼り切って『信用』するのでしょうか。私には全く理解ができません。

仲介会社のお客様は入居者ですよ。入居者はいつも安い家賃を強く希望します。すると仲介会社さんは少しでも家賃を下げようと努力して…『家賃』がどんどん下がるのです。仲介会社は家賃を下げるしか能力がないのです。私のように築20年以上の物件の家賃を『2割家賃を上げる』ノウハウは仲介会社さんには絶対にありませんね。

ついでに家賃を上げて喜ぶのは誰かご存知でしょうか。それはアパマン会社、建設業者さんです。家賃をギリギリいっぱい以上に上げて地主さんに提案すれば、高い建築費を請求してもゴマカセルですよ。ですから『初級の地主さんは』踏んだり蹴ったりで、家賃を上げてダマサレて、家賃を下げてダマサレているのが、この賃貸業界なんだなとご理解ください。

ではどうするのか…(?)それは①建築費を押えて『家賃を下げる』こと。②そして私の言う『築年数別賃貸経営』を実行してリノベーションして『家賃を上げる』ことですね。③そしてこれが一番大切なことですが『正しい家賃』にするのです。正しい家賃とは『2ヶ月で満室』となる家賃のことです。お分かりいただけましたでしょうか。是非とも、実行願います。

さて『中級』のNo.18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』⑩『他社比較』⑪『サ高住』⑫『土地を買う』⑬『資金運用』⑭『勝つ賃貸』⑮『代々の家業』⑯『無借金』⑰『家族信託』に続きましてNo.18『土地セット販売』についてお話しします。

中級の地主さんは、土地を買ってアパマンにしても十分に収益を出す実力をお持ちですね。しかし『良い土地を買う』ことは口で言う程に簡単ではありません。いい土地は不動産業者が押えていて、いつも沢山土地を買ってくる実績のある人しか出さないし、売らないものです。私の会社は年間3000ヶ所の土地売買をしていますし、年間15億円近い土地購入をしています。だから土地情報が豊富です。(不動産業はやっていませんが)

『セット販売』とは当社が選んだ発展性のある良い土地に、賃貸建設と融資もつけてセットで中級の地主さんに販売することです。(初級の地主さんには販売しません) 会社が将来発展するエリアを選定して当社の営業マンがそのエリアの不動産会社を『300件』回って『30件』の優良不動産を集めます。そしてその30件の中で最も良い『10件』に図面を書いて、積算して、融資が付く状態にして、『中級の地主さん』に、これどうですか、と提案する販売を始めていくのです。今10ヶ所ぐらい物件がありますが、ほとんど売れていますね。私達プロが選んでいますから、土地を買うことに慣れていない地主さんも安心です。

今は順番待ちの状態ですから、少し時間がかかりますが、ご興味のある地主さんはご連絡ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2016

2月

No.038

大人な雰囲気のアセントクロス
スタイリッシュなアルミ間仕切り戸

2LDK×9戸、南欧風の外観に3種類のコーディネートによるお部屋づくり
白基調で単調になりがちな内装に建具とクロスでアクセントをプラス。
内覧された方はほとんどその場で入居の申込が入った人気物件です。

