

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 039

2016 3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  
ゴールドエージ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

500戸所有99%入居率オーナーが語る空室をつくらない実践ノウハウ

## 土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.19

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

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19ヶ月目のシリーズNo.19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しをさせていただきます。

では『初級』のNo.19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『家賃は下げろ』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』⑱『賃貸仲介』に続きましてNo.19『文句を言う』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは文句ばかり言うって賃貸経営を嫌嫌やっているのでしょうか...(?) 私には全く理解できません。そんなに『嫌なら止めればいいのです。』土地でも建物でも売ってしまえば、さっぱり借金も無くなって、すっきりしますよね。悩みもないし文句も言う必要もありません。

しかし財産は無くなりますよね。と私が言うともまた地主さんは私に文句を言

うのです。『俺達は何のためにアパマンを建てたんだ!! 節税して財産が残ると言うからやったのに!!』はいそうですか…。1つお聞きしますが、『誰がそんなこと言ったんですか...(?)』

思い出してください。それはアパート会社の『営業さん』が言ったんですよね。それを鵜のみにしてあなたが賃貸経営を始めたら失敗しているのです。私の本は4冊、小冊子も7冊。セミナーも年間30回ありますから、1回でも自己責任で自分で勉強していれば『人に文句を言う』必要はありません。営業さんは売り込むのが仕事ですから文句を言っても後の祭なんですからね。

要するに私の申し上げたい事は『文句を言わないこと』。自分で考えて勉強して成功している人の話しをよく聞いて、そして自分でやるかやらないかを決めてください。人のせいにして文句ばかり言っている地主さんが失敗するのはあたり前ですね。

さて『中級』のNo.19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』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』⑱『土地セット販売』に続きましてNo.19『楽しい賃貸』についてお話しします。

そもそも中級の地主さんは楽しく仕事をしています。入居者が喜んでくれて楽しい。空室をリフォームしたらすぐに入居が決まって楽しい。いい土地が買えてまたアパートを建てられるから楽しい。家賃収入でたくさん貯金ができて楽しい。相続税も無くなって固税も6分の1になったので楽しい…。

そしてこれが一番大切なことですが、そうやってお父さんが楽しく仕事をしていきますと、必ず子供達が賃貸経営に興味を持って自分もやりたいな、と言うのです。そして不動産や賃貸管理や入居者満足について勉強を始めてくれます。デザイナーの本を買ったりセミナーに出かけたりしてくれば、もう大成功間違いなしですね。そしてその家の財産(土地・建物・現金)は代々増えていくのです。

神様仏様タナベ様とまで言われた日本一の経営コンサルタントの田辺昇先生のお言葉ですが『業績良くして50点、事業継承できて100点』それだけ子供達に事業を継承してもらって、代々の財産を守り続けることは難しいのです。中級の地主さんは是非とも『楽しい賃貸』に挑戦していただくことを願っています。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2016

3月

No.039

御影石・タイルの高級な  
オートロック付きエントランス

3LDK×12戸、細部の意匠までこだわり抜いた設計  
化粧目地とボーダータイルとブラックのアルミパネルの  
組み合わせにより、さりげないアクセントが特徴です。

