

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 042

2016 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

500戸所有99%入居率オーナーが語る空室をつくる実践ノウハウ

## 土地活用、初級『家賃保証』中級『家賃保証はしない』 『誰も言わないホントの話』No.(22)

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22ヶ月目のシリーズNo.(22)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.(22)は、①『掃除する』に続きましてNo.(22)『家賃保証』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは家賃保証に騙されるのでしょうか?もう開いた口が塞がりませんね。あまりにも素人というか、何も知らないというか、お人好しを通り過ぎて○○としか言いようがありません。

まず基本を覚えてください。①家賃保証とは、今の設定家賃(これは通常2年ごとに変わつて当たり前です)を保証するものであつて、新築時の家賃を保証するものではありません。ですから家賃保証のお家賃もどんどん変わつていくのが基本中の基本ですね。間違わなくてください。

②次にこれがあるので紛らわしいのです、『新築時のお家賃を3年間(大手ハウスメーカー)10年間(有名アパート会社)そのまま保証します。』があります。し

ホームページ

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
agg-hd.co.jp  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

かし期限が切れた4年後、11年後に家賃が半分になつても文句は言えないのです。実際にこんな例はたくさんありますね。まあアパート会社が10年間家賃を保証する赤字分はその会社のアマン建築の利益率が高すぎますから(地主さんは値段の高いアマンを買わされている)そして11年目は家賃を大幅に下げてしまつます。このあたりで地主さんは借金の返済ができなくなつて、やつと騙されことに気が付くのですが、後の祭りですね。十分にお気をうけください。

私も3,000戸程この『家賃保証』をしていますが、全くやり方が違います。①建築費を下げて、家賃を低く設定しますから、10年くらいは家賃が下がりませんね。②それでも空家が出れば、いただいている5%~10%(エリアと築年数別で決定)の家賃保証の費用を使って満室にします。③それでも空室が出るところは設定家賃を下げざるをえませんね。

④しかし80%以下に家賃が下がることはありません。(元々の家賃が低いから)ですから借入金の返済は十分にできます。⑤そしてリフオーム、リノベーションをして築15年25年の物件でも設定家賃をどんどん上げていくのが私のやり方です。そんな私のような会社も日本に

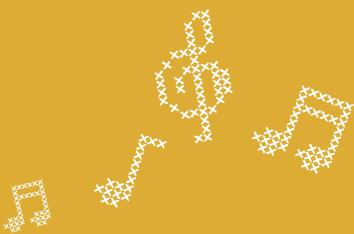
はあるのだと知つてください。

さて『中級』のNo.(22)は、②『アメリカ不動産』に続きましてNo.(22)『家賃保証はしない』についてお話しします。

初級の地主さんは保証は必要でしょう。しかし中級の地主さんは家賃保証なんて全く必要ありませんね。そもそも保証されていても、空室が続くようなら設定家賃は下がるのが常識で当たり前ですから、保証してもらって5%~10%の費用を払うのがバカバカしいのです。中級の地主さんは全て自己責任で家賃を自分で決めるのです。本当は新築時は思い切つて高い家賃にします。(よいエリアで安くいいデザインの人気物件を建てれば可能です)そして様子を見て、家賃を下げたり上げたりするのです。下がりっぱなしの家賃なんて私には考えられませんね。築20年経った物件でも家賃は20%くらいは上げられるのです。私の物件は古くなつても家賃を上げています。そんなやり方もあるんだと知つていただいて勉強していただいて賃貸経営で成功するのが中級地主さんの実力だと思います。

さて日本で私がコンピューターで計算してやつてするのが『築年数別賃貸経営』のノウハウです。お知りになりたい方はお問い合わせください。マル秘の資料をお送りします。

わくわく  
**夢**



# 夢ニュース【賃貸経営】

2016

6月  
No.042

北欧家具とアートなクロスの  
組み合わせで上質な空間を。

5戸×3階=15戸 / 2LDK+地下室付き  
高級で上質な憧れの住まいを気軽に賃貸でご体感いただけるように、  
低価格で魅力的な家具もコーディネートさせていただくことが可能です。

