

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

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

ホームページ

asahiglobal.co.jp
| global-mie.co.jp
| super-chintai.com
agg-hd.co.jp | 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.22は、『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〇〇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年ごとに変わって当たり前です。)を保証するものであって、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っていくのが基本中の基本ですね。間違わないでください。

②次にこれがあるので紛らわしいのですが、『新築時の家賃を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

かし期限が切れた4年後、11年後に家賃が半分になっ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パ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パマンを買わされている)その利益のお金で保証しているのです。そして11年目は家賃を大幅に下げています。このあたりで地主さんは借金の返済ができなくなると、やっと騙されことに気が付くのですが、後の祭りですね。十分にお気をつけください。

私も3,000戸程この『家賃保証』をしています。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すが、②それでも空室が出れば、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%以下に家賃が下がります(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るのです。⑤そしてリフォーム、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

はあるのだと知ってください。さて『中級』のNo.22は、『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。

初級の地主さんには保証は必要でしよう。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。だから、保証してもらって5%~10%の費用を払うのがバカバカシイのです。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。(よいエリアで安くて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。下がれば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。私の物件は古くなっても家賃を上げています。そんなやり方もあるんだと知っていたら、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。さて日本で私だけがコンピュターで計算してやっているのが『築年数別賃貸経営』のノウハウです。お知りになりたいかた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

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
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。

