

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 043

2016 7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らない実践ノウハウ

## 土地活用、初級『地主の哲学』中級『土地の買い方』 『誰も言わないホントの話』No.②③

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23ヶ月目のシリーズNo.②③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.②は、『家賃保証』に続きましてNo.③『地主の哲学』についてお話しします。どうして初級の地主さんは自分自身の『地主の哲学』が無いのでしょうか…。親からもつた土地ですし、自分で苦労してお金を貯めて買った土地ではないので、意識が低いとか考えが無いとか、困ったものですね。

私などは1つ1つ苦労して土地を買って賃貸経営をしていますから、そんな気楽な地主さんを毎日見ていると、あきれるところか、あーこれでは土地活用して賃貸経営をしても上手くいかないなと思うのです。戦国時代なら命を懸けて戦って領土を増やし、江戸時代なら田畑を開墾して土地を増やして年貢を納めたのです。これも一家総出の命懸けの仕事でしたね。そして戦後日本は焼け野原になってしまっただけでまたゼロからの出発でした。

しかしこの頃までの『地主さん』は立派でした。尊敬されていて地域の世話人になって人の面倒もよくみただけです。だから地主さん

ん達は上級クラスの人達だったと思われていました。『土地』のありがたさを良く分かっていたし、『土地』の使い方や地域への役立て方も知っていました。自分の土地をどうすれば世の中のために使うことができるのかを考えていたと思います。それやはり、ずっと苦労して土地を手に入れて守ってきたからでしょう。大地主、庄屋さん達が尊敬されたのは世の中の役に立っていたからだと思えます。

それに比べて今の地主さんは何も考えていませんね。税金やお金のことはわかりです。この土地を世のため人のために生かそうとどうして思わないのでしょうか…。初級の地主さんに申し上げたいことは『地主の哲学』をしっかり持っていたきたいということですね。よろしくお願ひいたします。さて『中級』のNo.②は、No.③の『家賃保証』はしない』に続きましてNo.③『土地の買い方』についてお話しします。

そもそも中級の地主さんとは、土地を買って賃貸経営をしている人達のことです。から、土地を買うことには慣れていないはずですね。しかし私の目から見るとまだまだ素人ですね。『安く買う』ことばかりを考えていては失敗するのです。少し高くてもいいので『良い出物』を早く買うべきです。

しかしチャンスは中々ありませんから、出たらすぐに買う事です。そして即決す

るためにはやはり知識と経験が必要ですね。しかし沢山の失敗をしないと実力はつきません。ですから『専門家』をそばに置くべきですね。例えば私とか、私の会社です。年間400件近い不動産のご紹介をしています。ご紹介だけです。手数料は無料です。会社でも年間10億円以上の土地を購入していますから不動産情報も非常に多く入ってきます。

まず、いいのは役所調査や都市計画や建築基準法に詳しくて失敗や事故がありませんね。番地のは会社の会議で市場調査をして、これから発展するエリアを調べて、その地域の不動産業者を100件訪問して、こちらから土地情報を集めて出ていくことでしょうか。それをしないで待っているだけでは、いい土地は手に入りませんね。それと行政の条例を調べて可能な地域ですと、調整地域(住宅を建ててはいけない地域)にアパートマンションを建てる事ができるのです(中高住)。まあそんなことをやっているのは日本中で私の会社だけでしょうか。中級の地主さんも、やはり土地の選択の成否で賃貸経営の成功と失敗は決まってしまうから、私達の様な専門家にもご相談されることをおすすめいたします。あとは縁の問題ですから上手くいく時はじっくりするほどいい土地が手に入りますね。ご検討ください。

わくわく

# 夢

## ニュース【賃貸経営】

2016

7月

No.043

イングリッシュガーデンが  
癒しと彩りを添えます。

2LDK×8戸、防犯設備が充実した女性も安心のお住まい  
エントランスまでのアプローチは高さの計算された植栽が並び立ち、  
外観は全面タイル貼りで色褪せることはありません。

