

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 045

2016 9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

600戸所有99.6%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『スクラップする』中級『能力を知る』 『誰も言わないホントの話』No.25

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25ヶ月目のシリーズNo.25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.25は、②の『貯金する』に続きましてNo.25『スクラップする』についてお話しします。なんで初級の地主さんはスクラップして勉強しないのでしょうか。私には考えられません。

間取りを考えたり、建物の図面を描くことは専門でないとできませんが、建築やインテリアの雑誌を切り抜いてスクラップしたり、ファイリングしたりして勉強できますね。最新のキッチンやユニットバスなども写真をスクラップしておけば賃貸住宅の建築に役立つのですが、初級の地主さんは全くそんなことなどやる気はありません。

世の中には、この地域にないアパート・マンションを作れば空室がありません。行列のできる賃貸になれば満室経営は間違いありません。どこも同じ様なアパートで同じ間取りで同じ設備だから競争に負けて空室を作るのです。私は8,600世帯の住宅を建築しましたが、1つとして同じ建物は作りませんでした。アパマンだけでも400棟建築しましたが、大手

ハウスメーカーさんや大手アパート会社さんの様に、いつも同じ設計・デザインのもの『規格建築』は1棟もありません。

400棟が全て1つ1つ違うデザインと設計で、1つ1つ個性的で地域にないものを作り続けたことが入居率96%の実績になったと確信しています。この地域で『私だけ』のアパマンを地主さんが作るためには、やはり雑誌を見て、写真を切つて、スクラップして…。その努力と勉強と情熱が必要なんです。それをやらないから土地があるからアパートでも建てようかと考えた地主がみんな失敗してゆくのです。ご注意ください。

さて『中級』のNo.25は、No.24の『お金を増やす』に続きましてNo.25『能力を知る』についてお話しします。

世の中には分相応という言葉もありまして、上を見ても切りがない…。なんて言われますね。私が中級の地主さんに申し上げたいことは、あなたの賃貸経営の能力はどれぐらいだと思いますか。限度を超えてしまいますと借金も多くなつて取り返しがつきませんね、ということ。さてしかし人間の能力は誰も自分でも分からないのです。しかし私の尊敬する芳村思風先生(感性論哲学の創始者)が自分の能力や天分の見分け方について教えていただいています。それは①やって

みたら好きになれるかどうか。②やってみて興味がわいてくるか。③やってみて得手、得意と思えるか。④他人とやったら、自分の方が上手くできるか。⑤真剣に取り組んだら問題意識がわいてくるか。など現実の社会の中で、この5つ以外のところで成功した人はいないのだから、この5つの条件に合った仕事をして、1つ1つの能力の限界を向上していけば成功は間違いないし、それがあなたの能力、天分、才能であると証明していただいています。

さてさて中級の地主さん。あなたの賃貸経営のお仕事はこの5つの条件を満たしていますか(??)1つでも欠けていればもうそれくらいにして止めることをおすすめします。5つとも条件を満たせばまだまだどんどんやるべきですね。上級クラスまで行っちゃいましょうか。さて、私の場合5つはバッチリ満点です。しかし1つ1つの能力の限界を超えていくことは一言で言う『恐怖心』だけですね。個人で資産80億円、家賃収入5億円(6.2%)、借金45億円。それでもまだやろうとしているのです。恐怖心をお察しください。しかし77才まではやります。その理由はその年で無借金だからです。そうすると次の恐怖『相続税数10億円』ですね。しかしもう対策はできていますが、それはすいません皆さんには『秘密』です。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2016

9月

No.045

重厚感溢れる
クラシカルモダンデザイン

6階建て、18戸/2LDK
伝統的なレンガ調タイルと格子柄デザインが高級感溢れる外観です。
石貼りのエントランスで分譲マンションのような趣きの賃貸マンションです。

