

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 048

2016 12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『支援機構』中級『支援半分銀行半分』 『誰も言わないホントの話』No.28

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

ホームページ
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
otona-souzoku.com
kubokawayoshimichi.com

今回は28ヶ月目のシリーズNo.28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をさせていただきます。

では初級のNo.28は、No.27の『複利8%』に続きましてNo.28『支援機構』についてお話しします。

全くの逆転の発想ですが、初級の地主さんは絶対に失敗してはいけません。ですから素人が何を建てるとか、どこで建てるとか、いくらで建てるとか考えても必ず失敗するのです。だからそんなことは考えないで下さい。1つだけ融資は必ず『支援機構さん』を使うのです。そう決めて下さい。そうすればどんなことがあっても失敗しません。必ず成功するのです。

意味がお分かりにならないと思いますので、説明いたします。①初級の皆さんは銀行に騙されているのです。5,000万円しか価値のない建物に1億円の融資を付けてくれるのが銀行ですね。そもそも初級の皆さんの建築費がおかしいのです。諸外国ではありえない融資を日本の銀行は付けて

しまうのです。それがそもそも失敗の始まりですね。②しかし支援機構さんは日本で唯一世界標準のモーゲージローン(不動産担保ローン)を実行しています。支援機構さんは建設業者の見積り書とともに独自で建設費用を計算しています。③保証人を原則とりません。ですから親戚や長男に借金・責任はありませぬ。④金利は銀行のように変動金利ではなくて(金利が5%になれば破産ですね)15年や35年の固定金利で、それも世界最低金利なのです。⑤原則、別担保もありませんから、自宅やその他の不動産は借金の埋め合わせに取られることもありません(銀行は必ず別担保を要求しますが)。

ということで逆転の発想で『支援機構さん』で融資が組めれば、借金をしてアパマンを建てればいいですよ、というのが私の主張です。二度やってみれば分かりますが、初級の皆さんの甘い計画では融資は不可能ですね。嘘だと思わないらやってみればすぐに分かります。お困りの場合はご相談ください。

さて『中級』のNo.28は、No.27の『テキサス購入』に続きましてNo.28『支援半分銀行半分』についてお話しします。中級の地主さんでこの支援機構さん

の融資のすばらしい点を知らない人はいませんね。当たり前です。それを知らないでアパマンでは成功はできません。しかししかし、中級の地主さんは支援機構さんだけに頼っていては事業は発展しません。

固定金利もいいのですが、やはり銀行の変動金利の低利な融資も半分はやらないと賃貸戸数は増やすことはできませんね。ということで銀行での融資も積極的に言うべきだと考えます。しかしあくまで支援機構さん中心にして、2つに1つ、3つに1つを銀行に回して下さい。支援機構さんは手堅い金融機関ですから、いくつも次々に融資をお願いすることはできません。

あくまで1棟目の入居の実績をしつかりと1年から2年、検証してからでないといつ次の融資の相談には乗ってくれません(それがいいところですが)。その間には銀行を1つか2つ入れていただいで、それも含めて入居率の実績を出してから、また支援機構さんにお願ひするのが中級の地主さんの実績と信頼でしょうか。

是非ともただ金が借りればいい、という考え方は間違いですから、正しく資金の運用を考えていただきたいものです。

わくわく 夢 ニュース【賃貸経営】

2016
12月
No.048

西海岸インテリア× カリフォルニアスタイル

ルームコンセプト「ウッディ」
リゾート感あふれるビーチハウステイストをリビングに取り入れるため、
明るく爽やかなブルーとウッディなクロスでアクセントを効かせました。
家具雑貨も上品な中にも抜け感のあるカジュアルなテイストのものをチョイスしています。

