

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 051

2017 3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『入居率77%』中級『入居率94%』 『誰も言わないホントの話』No.31

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30ヶ月目のシリーズNo.31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.31は、No.30の『もらったお金』に続きましてNo.31『入居率77%』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは空室ばかり作るのでしょうか。入居率99%(上級)の私には考えられません。しかし今現在の全国の平均空室率が23%ですから『77%の入居率』でも悪くはないのです。ごく平均ですね。

野村総合研究所が2033年(16年先)の全国の空家(持ち家と賃貸)が2,200万戸になると発表しました。その中の6割の1,320万戸が賃貸住宅の空室です。賃貸総戸数3,120万戸の1,320万戸が空室とすると、なんと『42%の平均空室率』ですね。これが平均ですから少し古い物件や失敗物件などは空室50%、60%、70%が当たり前なのです。

そして一言付け加えますと、この空室はテレビ宣伝で有名な誰でも知って

いる『大手ハウスメーカー』や『大手アパート会社』が作っているということにお気づきでしょうか?たくさん建てて、たくさん空室を作っているのです。さて正しい空室についてお知らせします。①賃貸は平均的に4年(48ヶ月)で引越しや転居があります。②そして転居で空室になった部屋が3ヶ月以内に入居が入れば合格です(家賃OK、設備OK、立地OK)。さて3ヶ月÷48ヶ月は6.3%の空室率ですね。ですから約94%の入居率が達成されていれば、賃貸経営とすれば成功なのです。

77%の平均空室率の時代でも、6%の空室率、94%の入居率を達成しなければなりません。初級の地主さんにはそれはできないのです。残念なことです。

さて『中級』のNo.31はNo.30の『自分で作ったお金』に続きましてNo.31『入居率94%』についてお話しします。中級の地主さんにとって『入居率94%』は当たり前ですね。その理由は①中級の地主さんはハウスメーカーや大手アパート会社では絶対に建てていません。②だからいい建物が安く建てられます。③だから家賃を安くしても収益があり④他のアパートより家賃が安くて、設備が最高なら空室もありません。⑤収益もありますから節税のためにどん

どんりノベーションできますから⑥ずっと10年も20年も30年も空室がありませんね。⑦大成功ですね。

参考までに『上級の地主』の私の入居率は97%~99%だということを知ってください。私の会社で借上げ管理している2,000戸の平均入居率は今現在『97%』。私個人の600戸相当の入居率は『99%』なのです。簡単ですね。

その理由は①適正な3ヶ月の空室期間を1ヶ月にしています。②そして転居で空室になると嬉しいのです。③その理由はリノベーションや設備のグレードアップができるからです。④空室のない上級者は空室があるとチャンスなのです。⑤リノベーションして最新の設備にして、入居者に喜んでもらって、相場より5%~10%家賃を安くして貸し出します。⑥だからずっと満室です。⑦ハウスメーカーや大手アパート会社には絶対にできないことばかりをやるのがアバマン経営で成功する唯の方法なんだと、中級の地主さんは分かっているのです。

残念ながら初級の地主さんには理解できませんね。だから平均でも23%です。近い将来は42%の空室になってしまいます。残念なことです。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2017

3月

No.051

ブルー×木目の爽やかな
モデルルーム公開中

2戸×3階=6世帯、オートロック付き
南欧風デザイナーズマンション堂々完成。

ミニマムモダンテイストのモデルルームです。
6部屋すべて異なる内装デザインコンセプトで
ご入居される方のニーズを幅広く対応しています。

