

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 054

2017 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

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『空室が心配』中級『空室がチャンス』 『誰も言わないホントの話』No.34

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34ヶ月目のシリーズNo.34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.34は、No.33の『老後の年金』に続きましてNo.34『空室が心配』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは『空室が心配』なのでしょう。そもそも賃貸住宅は平均的に4年に1回の転居があるのが当たり前。だから空室があつて当然なのです。私の様な上級者は空室が出る嬉しくて嬉しくて手をたたくて喜んでいるのです。分かりますかね…。

しかし初級の地主さんは空室が嫌いですね。空室が出ると管理会社に文句を言ったり、建てたアパート会社にクレームを出すのです。それは本末転倒ですし間違いなんだということをご理解ください。入居者は転勤や学区や家族構成の変化で転居するのですから、それを止めることはできません。ですから空室は仕方ないのです。

一番大切で重要なことは、空室になった部屋に新しい入居者が『3ヶ月以内』

に入ってくれば問題はありませんね。6ヶ月も1年も空室になるのなら地主さんの賃貸経営は大失敗だということなんです。空室は管理会社やアパート会社の責任ではありませんから文句を言うてはいけません。

さてどうすれば3ヶ月以内に入居者が入りますかね…(?)①正しい家賃設定をする。②設備を今の最新のものにする。③部屋のインテリアを今風にする。④外観を美しくする。⑤駐車場を整備する。⑥防犯セキュリティ対策をする…等々。やるべきことがたくさんあればやればいいのです。お金がかかりませんが、やりたくなくてもやるしかありませんね。そもそも4ヶ月以上の空室のあるアパート・マンションを建てたのはあなたの責任ですから、人に文句を言わずに自分でやるしか方法はありません。

初級の地主さんはこんなことも分からない人が多いですね。だから素人で初級の地主と言われてしまいます。厳しい言い方ですがこの苦しみを乗り越えていただくしか方法はありませんね。

さて『中級』のNo.34はNo.33の『家業の財産』に続きましてNo.34『空室がチャンス』についてお話しします。初級の地主さんと違って、中級の地主さんは『空室がチャンス』と考えてリノベーションを実

行しているのです。空室が出なければ部屋の改装はやりたくてもできません。だから空室があれば改装のチャンスなのです。

最新の設備にして、インテリアを良くして、WiFiをつけたり、セキュリティの防犯カメラをつけたり…。いくらでもお金をかけて入居者が喜ぶ賃貸にしますから、3ヶ月以内に満室となつていきますね。賃貸経営で成功している地主さんは現金もたくさんありますから、リノベーションにお金をどんどん使います。使つてもまたお家賃ですぐにお金は戻ってくることを知っています。

そして中級の地主さんは税金計算も得意ですから、税金を払う分のお金で改装しますから本人のふところは痛みませんね。極端な話をしますと、税金を払うぐらいならその分家賃を下げてあげれば入居者は大喜びでしょう。入居者の立場になつて考えれば、お家賃が下がるのが嬉しいのです。

はい、初級と中級の地主さんの考え方とやり方はこんなにも違うんだということをご理解願います。そして上級者としての私の考え方とやり方は中級の地主さんとはまた全然違うんですね。しかしそれはここでは申し上げません。セミナーへご参加ください。

わくわく 夢

ニュース【賃貸経営】

2017

6月

No.054

デザイナーズゼロ 解放感溢れるロフト付きワンルーム

ルームコンセプト「マテリアル×インダストリアル」
生活感のないインダストリアルな小物 / 家具が似合うお部屋です。
趣味のものをコレクションしたり、雑なレイアウトでも味のある雰囲気に仕上がります。
コンクリートや木目調のクロスと石目調の床材でシンプルながら贅沢な空間をめざしました。

