

会長の
ひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 084

2019 12月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役会長
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長

ホームページ
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
lotona-souzoku.com
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

4つの会社の
8つの『日本一商品』(その4)

全ての「会長のひとりごと」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

(4)ハウズドゥに加盟している賃貸管理のスーパー賃貸では、この2つの商品で『日本一』を目指したいと思います。①住み替え型『1,500万円分譲マンション』②家賃半値の『スーパーラストマンション』です。

①は、普通の分譲マンションは安くても2,500万円とか3,500万円しません。しかしこれは1,500万円の分譲マンションとなります。広さは70㎡ですから大型のリビングと2つの寝室(3つも可能)の2LDKです。1,500万円ですから、駅近くとか、二等地に建てることはできませんが、十分な広さと最新の設備やセキュリティ完備で豪華なエンタランスがきます。月々のローン返済は4万円ですから、7万円の家賃でアパートに住むより毎月3万円お得です。年間で36万円、10年間で360万円のお金が貯まりますね。ずっと住んでいただいてもいいのですが、10年後にこの360万円を頭金にして新築二戸建住宅を建てて住み替えてください。そしてこの70㎡マンションは賃貸で貸し出せば7万円の家賃が入ってきますから、新築二戸建てのローンも楽々返済できます。できれば25歳で買っていたら(十分に融資可能です)、35歳で二戸建てを購入しましょう。そうすれば65歳までにローンの返済も可能ですね。老後は借金無しで、住宅を2軒持つて資産形成ができて家賃

収入も一生入ってくるのがいいところです。

②の家賃半値のスーパーラストマンションは、もう15年前にも大成功した実績があります。私が名古屋に会社を作って(ゴールドトラスト・ゴールドエイジ)忙しくなつてしまいましたので、しばらく中断していましたが、これは素晴らしいシステムなので、再度、再開したいと計画しています。一言で言うと『家賃値引き』のシステムです。月7万円の家賃を半値の3万5,000円にするためには、年間では42万円ですから、1,050万円のお金をスーパー賃貸にお預けください。4%相当の、1,050万円×4%＝42万円の年間家賃を値引きさせていただきます。月7万円の家賃をゼロにするためには、7万円×12ヶ月＝84万円÷4%＝2,100万円のお金が必要ですね。しかし両親やおじいちゃんおばあちゃんに、お金を協力いただいております。

そしてこの2,100万円は1ヶ月前にお知らせいただければすぐに現金化してお返しいただけます(家賃は7万円に戻りますが)ので安心ですね。あと家賃ゼロで7万円の家賃の支払いがなければ、年間84万円、10年で840万円の預金ができますから、それが凄く良いことだと私は思います。二戸建て住宅も買えますね。皆様が心配されますのが、この4%相

当の値引きや利息のようなものは、一体誰が支払うのでしょうか。それはそのアパートやマンションを建てた地主や大家さんが払うのですから安全安心です。大家さんはアパートの設備やエンタランスや防犯設備をより良くするためにこのお金を使います。そして原則5年間でこのお金を返済するのですが、5%の金利を払っていただきます。1%は子供の経費ですが、4%相当を入居者に還元するのがこの『スーパーラストマンション』なのです。

当時は4億円のお金を預かって、年間1,600万円の家賃を値引きしていた実績があります。それを再度、再開したいと計画しています。10億円お預かりすれば4,000万円相当の家賃値引き。家賃半値で3万5,000円で年間42万円ですと、ざっと400家族様の家賃が半値になって、差し引きこの400家族様は10年で420万円ずつの預金ができる計算です。いいですね。

①の1,500万円で高級分譲マンション(立地は2等地ですが)が買えればお得ですしお金も貯まって二戸建てに住み替えも可能です。②の家賃半値や家賃ゼロになればこんなに嬉しいことはありませんね。スーパー賃貸はこの2つで『日本一商品』『日本一事業』を目指したいと計画しています。ご期待ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2019

12月

No.084

伝統的な南欧風デザインの戸建賃貸

壁面に配した伝統的なロートアイアン調の妻飾りが南欧住宅を引き立てます。
外観上はつながっているように見える5棟は各々構造上独立しており、
壁と壁の間は二重構造となっています。
間のスペースには室外機など美観を損なう設備がおさまっており、
高い意匠性と戸建て賃貸同様の機能性を両立しています。



アトラス凜

ナビ住所:三重県三重郡菟野町大字潤田1073番地1