



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 義道
text:Yoshimichi Kubokawa

アパート・マンション 『経営の極意10ヶ条』その①

全ての「社長のひとりでと」がWEBで読める!
『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

ホームページ

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

くぼかわよしみち.com

検索

どんなことをするときも『原理』『原則』を紙に書いて『明文化』するものです。どの会社でも玄関や社長室の壁に額に入れて飾つてあるのが会社の『経営理念』や『社是』や『社員心得』ですね。いい会社では毎朝毎朝、社員全員が大きな声で読み上げるのが習慣です。大切なこと、絶対に忘れてはいけないことは、毎日毎日読み上げるのが日本式経営のやり方です。

この『賃貸経営の極意10ヶ条』も同じです。持っている土地の土地活用や土地を賣つてアパート・マンションや高齢者住宅を経営したい人、そして事業で成功したい人は必ず毎日読んでいただきたいものです。

私はサラリーマンの長男として生まれ、地主の長男ではありませんでした。しかし34年前の28歳(今私は62歳です)で初めて土地を買つて賃貸経営を始めました。そして今では1万坪以上の土地と500戸の賃貸住宅を会社ではなく個人(夫婦)で所有しています。そしてこの『極意10ヶ条』を20年以上前に作つてくださった地主の皆さんに配布しました。私の実績は34年間で500戸の賃貸住宅(海外6ヶ国含む)を所有してきたことで、たくさんの方の失敗をしたから今は成功しているのです。それはもう大変な苦勞の連続でした。

しかし私は『設計』も『建設』も『原価の計算』も専門家ですし、『不動産』も『税

金』も『会社経営』もプロですから、どんな大きな失敗にも負けないで乗り越えて成功させてきました。しかし一般の地主さんは素人ですから失敗してしまいます。そこで私はこの絶対に失敗しない『10ヶ条』を作つて、これさえ守れば賃貸経営は『必ず成功しますよ』と20年間言い続けてきました。しかしこの10ヶ条の書いてあることは簡単には実行できません。大手のアパート会社でもたつた『3つ』くらいしか実行できないのです。『7つ』はできませんから多くの地主さんが失敗しても当然ですね。

ではこの『10ヶ条』の10ヶ条は次の賃貸管理のページに全文を載せましたので、まずは読んでいただいてから私の説明を聞いていただきたいと思えます。もう20年以上前の文章です。私が37・38歳の時に書きましたから、今では少し書き直しをしたかと思うのですが、あえてそのまま掲載いたします。それはやはり20年以上たつても『賃貸経営』の『原理原則』は変わらないんだ、ということを知っていただきたいからです。

もし11番目を加えるとすると『135年固定で低金利の支援機構を使うこと』でしょうか。20年以上前は4%・5%の固定金利でしたから、私も含めて全地主さんに銀行ローンの変動金利に乗り換えていただきました。それからずっと20年間低

金利が変動でどんどん下がりましたから、アパート・マンション経営は大成功していただきました。しかし今は戦後最低金利ですから、固定金利に乗り換えるべきですね。

次に①の『坪当たり33万円以上かけないこと』は、あくまで人口20万人程度の市で、路線価が坪当たり10万円のエリアを想定していますからご注意ください。人口100万人、路線価20万円のエリアなら38万円くらいかけてもお家賃も高くなりますから大丈夫です。

さてハウスメーカーさんやテレビで宣伝している大手アパート会社さんは、この10ヶ条の中で7つは実行できませんね。100歩譲つてできるとすれば『②番』ですが、しかし建設費が高いですからバツです。あと『⑦番』でしょうか。しかしどの会社も賃貸管理は別会社形式ですからバツです。あと『⑩番』でしょうか。しかし家賃を下げてその下げた家賃の保証をするのですから意味はありません。バツです。

まあ結論、大手の会社にはこの『10ヶ条』は1つも守れないということですね。それでアパート・マンション経営を成功させることはできません。はたして私の言っていることは『間違いない』のでしょうか? 自己責任ですから皆さんで判断していただきたいものです。

わくわく

夢 ニュース【土地活用】

2014

8月

No.020

ナチュラルで
温もりを感じる環境づくり

2LDK×9戸、ナチュラルモダンデザイン
木の葉をモチーフにした“グリーン”を
エントランスサッシやロゴ等にアクセントとして取り入れました。

