



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

入居率100%の『築年数別賃貸経営』

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!!

ホームページ

くぼかわよしみち.com

検索

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

現在は空室460万戸で『空室率20%』。5件に1件が空室ですね。野村総研さんの発表によると、2035年には人口減少と賃貸建設の増加で『空室率40%』が予想されています。まあ40年経った空室だらけの木賃アパートを地主さんは解体したいのですが、更地にする固定資産税が6倍になるのですからほつたらかしているアパートも多いので空室の多さは水増しされていると思います。しかし40%の空室率とは賃貸経営者にとっては『地獄のような時代』がもうすぐやってくるということですね。

だから①空室が心配だからもう賃貸はやりたくない地主。②しかしやらないと相続税・固都税で土地を手放すしかない地主。③だから30年一括借上でやれば安心だから賃貸を建設する地主。④しかしクローズアップ現代のテレビ特番での一括借上の『サギ商法』の恐ろしさを知ると借上げもしてほしくない地主。⑤しかし賃貸をやらないと土地を売るしかないのです、空室40%と言われているのに何も考えないで賃貸を建てる地主。⑥そしてやつぱり空室が4割になってしまつて借金の返済ができなくて倒産してしまう地主。これが今の大量のアパートマンション経営をしている地主さんの実態ではないでしょうか…残念なこと

です。

さてさてしかし、私個人の賃貸経営は、築20年以上の物件も含めて『5.3.2戸』でたった『空室2戸』で『入居率99%』は不思議なことですね。私は空室40%になると野村総研さんに言われてもこれからも賃貸はどんどん建てていく計画です。それは何故でしょうか…?

今20%の空室だと言われていますが、それは平均値であつて実態を分かりやすく言うと、『空室50%』の地主と、『100%入居』の地主の2種類しかないことご理解ください。もっと分かりやすく言うと、私が一人いて空室50%の地主が9人いるということなんです。もっと厳しく言うと、平均的に空室20%だろうが、空室40%だろうが全く関係なく、どんな時代になつても賃貸経営で『満室経営』は十分に可能だと申し上げます。それが日本で私だけが提案している『築年数別賃貸経営』なんです。

ほとんどの地主さんが賃貸での税金支払いのメカニズムの計算ができません。計算できないから『単純〇〇』な賃貸経営しかできなくて、空室をたくさんつくつて失敗しているのです。残念なことです。賃貸経営はそもそも『税金との戦い』なのに、その計算ができないような地主が戦いに負ける事は当然のことなん

ですね。そのあたりをよくお考えください。10人中1人くらいでしょうか努力して勉強して経営者になれる地主さんは。私は300人のオーナーさんのお世話をしていますが(借上げ・管理3000戸)勉強されるのはたった30人だけで、あとの270人は私に任せっぱなしです。残念なことです…。

さて築年数別経営は①50年先までの全ての税金計算をまですること。②そして税金を払うよりそのお金で『修繕』『リフォーム』『リノベーション』を計画的に繰り返すことです。私などは空室になると喜んでいきます。それは空室が出ないとリノベーションできないからです。ですから私にとって空室がチャンスなんです。

③10年満室は当たり前。④11~15年で少し家賃を下げる。⑤15~20年でリノベーションして家賃を上げる。⑥25年で家賃を下げる。⑦30年でリノベで家賃を上げる。これらの繰り返しで50年100年の『満室経営』をするんです。

しかしその基本となる①『勝てる理念目的』②『勝てるスタート』がないと、この『築年数別経営』の③『勝てる運営』はできないのです。知らないでやつてしまつたと大失敗ですから、賃貸をやりたい人は事前に私にご相談ください。カリスオーナーがご指導申し上げます。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2015

7月

No.031

女性からの人気が高い
南欧風デザインマンション

2戸×3階、6世帯。85㎡の3LDK、全室角部屋
W2700のキッチンと1坪タイプのユニットバスで
ゆったりとした生活が送れます。

