

社長の  
ひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 028

2015 4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

土地活用、初級中級  
『誰も言わないホントの話』No.⑧

ホームページ

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

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

今回は8ヶ月目のシリーズNo.⑧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.⑧は、①『3つの我欲を捨てる』②『経営の基本を知る』③『常識を疑う』④『比べて決める』⑤『1つは成功させる』⑥『正しい間取り』⑦『節税計算を知る』に続きましてNo.⑧『家賃は下げること』についてお話しします。なんで初級の地主さんは『家賃』が下がるのが恐いんでしょうね。私や中級の地主さんは築10年を過ぎれば『家賃』は下げて当たり前と考えています。当たり前です。そして築15年を超えると部屋をリノベーションして今度は逆に『家賃』を上げてしまいます。そしてまた築25年を過ぎた頃から『家賃』を下げます。そして30年から35年経てば借金が無くなりますから『家賃』は半値にしても手取り収入は3倍になりますね。またはもう一回リノベーションして『家賃』を下げない賃貸経営を実行します。これがプロの仕事です(築年数別対策)。

しかし要注意ですが築10年以内に『家賃』を下げないと『空室がある』という地主さんは、そもそもの最初の計画が間違っ

いたと気付いてください。①建築費が高くて家賃が相場より高い場合。②間取りや部屋の大きさが間違っている場合。③もともあつた土地がアパート経営に向かない立地だった場合。④アパート会社に借り上げ家賃を高く設定されて2年・4年後の契約更新で家賃を下げられる場合。⑤地域の大企業が業績不振で撤退したりする場合。などなどですね。この5つくらいでしょうか。10年以内に家賃の下がるのは。

入居者第二で経営していれば『家賃』は下がった方が入居者は喜びます。また税金計算ができる、家賃は下がっても税引後の手取り収入はあまり下がらないことが付くものです。

そもそも『家賃』とは個人の方では変えられません。相場や市場の状況で決まるものですから自然に任せるのが『経営』というものです。初級の地主さんは『経営』を知りませんから『家賃』でいつもビクビクしています。しっかりとお考えください。

さて『中級』のNo.⑧は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価却完全マスター』④『1日も早く無借金』⑤『1つ覚えは止める』⑥『変動金利か固定金利か』⑦『海外不動産投資』に続きましてNo.⑧『築年数別の空室対策』についてお話しします。

賃貸経営は『単純バカな経営』ではやっ

ていけません。大変に難しいのです。中級の地主さんはそれはよくご存知ですね。その中でも一番難しいのは『空室対策』なのです。まず結論から言いますと、どんな理由があつても『空室は絶対につくらない』と決心していただきたいと私は考えます。私は今現在海外も含めて『532戸』のマンションを所有していますが、たった『2戸の空室』です。99%の入居実績のある私の話は疑わず聞かないと損ですね。

是非お聞きいただきたい『空室対策』に全力をあげていただきたいと思えます。大切なポイントは中級の地主さんは①借り上げ保証をせず自力で努力してください。②家賃はどんどん下げてください(地域相場)。③1棟1棟税金計算をして、家賃を下げてでも手取りを下げないください。④そして初級の地主さんに申し上げた『築年数別対策』を実行してください。⑤やはり当初の計画が一番絶対の大事です。⑥土地があるからアパートをするのはやめて、立地の良い所に土地を買ってアパートをしてください。⑦まあ99%の入居率を達成できれば成功ですね。

上級者のやり方(私)を参考にしてください。きっと空室はなくなるはずですが、初級者にはできませんが、中級の地主さんには私のやり方は十分ご理解できると思います。『空室ゼロ』に挑戦願います。