

社長の ひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 029

2015 5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

500戸所有99%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、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.⑨

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9ヶ月目のシリーズNo.⑨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1000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3000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.⑨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』⑧『家賃は下げる』⑨『節税計算をしてNo.⑨勝てる理念目的・勝てるスタート』についてお話しします。なんで初級の地主さんの賃貸経営は失敗するのでしょうか。なぜ中級の地主さんや私の賃貸経営に負けて空室を増やして失敗するのでしょうか。

それはまず第①に『勝てる理念と目的』が初級の地主さんにはないからです。さて『あなたは何かアパートをするんですか?』と聞かれても初級の地主さんは何も答えられませんか。私ならこう答えます。『それは地主の社会的使命です。』『借家に住む人に安全・安心・快適な生活を提供します。』『この土地を世のため人のためにお役に立てるよう使います。』『そして我家の代々の資産を増やすことを目的にします。』これが正しい答えですね。

第②に初級の地主さんは負けるために

賃貸経営をスタートさせています。スタート時点で『勝てない経営』をしていますから、ずーっと苦しい経営が続いていて、もう二度とやりたくないですよ。私達中級と上級は『勝てる経営』でスタートしていますから、途中で時々苦しいことがあってもちゃんと1000戸・2000戸・3000戸の賃貸経営で成功しているのです(私は532戸所有で空室2戸、99.6%の入居率です)。

『勝てるスタート』とは(1)建設費は安く(2)最高のデザイン(3)最高の設備(4)広い部屋(65㎡~200㎡で50㎡ならワンルームで(6)一坪タイプのお風呂で(7)デザインクロスで(8)床暖房で(9)ウォークインクローゼットで(10)オートロックで(11)防犯カメラ付きで(12)駐車は2台付き。まあこれが当たり前ですね。これで負けるはずがありません。

さて『中級』のNo.⑨は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価償却完全マスター』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』⑧『築年数別の空室対策』に続きましてNo.⑨『空室は絶対ダメ』についてお話しします。

戸数が多くなつて築年数が古くなつてくると『空室は仕方ない』と考えがちですが『空室は絶対ダメです』。空室は絶対

につくらないと決心してください。さてその方法は…(?)。(1)家賃を下げる(2)設備を変える(3)リフォームする(4)リノベーションする(5)築30年借金なしなら、家賃半値でもやってみます。

しかし私のやり方は違います。532戸所有、空室たった2戸の私のやり方を参考にしてください。スタート時点でいいものをつくること。そうすれば15年は満室ですね(少々家賃を下げれば必ず満室です)。

そして設備の減価償却が終わつて税金支払いの増える15年目あたりから、退去された部屋は片っ端から100万円か150万円かけて『リノベーション』するのです。3LDKを2LDKに変えたり、壁付けのキッチンに対面キッチンにしたり、壁付けのキッチンを対面キッチンにしたり、小さいお風呂を坪タイプにしたり、三面鏡付き洗面や、玄関の大型のシューズボックスをつけますね。もうケチケチしないで自分の資産にもっともお金をかけて、『収益物件の価値』を下げないことです。当然修理修繕や経費で落とせるものは全て計画的に節税しながらやれば、何の問題もありません。

税金を払うくらいならリノベーションで『新築そっくりさん』にしてしまえば空室は無くなり、おまけに家賃は相場家賃の2割アップなんです。騙されたと思って二度実行すれば必ず成功を私が保証します。