

「賃貸住宅経営 成功のカギ」

2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演



賃貸不動産経営コンサルタント
松尾 充泰



「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

①中林様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

中林様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

中林様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

中林様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

② 亀田様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

亀田様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

亀田様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

亀田様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

③逸見様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

逸見様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

逸見様





「賃貸住宅経営 成功のカギ」
2007/12/9 賃貸住宅セミナー(会場:阪急グランドビル26階)にて講演

逸見様





土地活用をはじめたきっかけ

①中林様の場合

～借地の返還～

- ・ もともと、近所の工場の社宅として土地を貸していた。
- ・ 工場の閉鎖に伴い更地にして返してもらった。
- ・ そのことで固定資産税が増え、収益を生まない土地に税金だけを払うのはばかばかしく思った。





土地活用をはじめたきっかけ

② 亀田様の場合

～相 続～

- ・ 妻が相続で得た土地だった。
- ・ 雑草をそのままにしていると近所迷惑にもなるし
何もせず固定資産税を払うのは、ばからしいと考えた。





土地活用をはじめたきっかけ

③逸見様の場合



～阪神淡路大震災～

- 先代の母屋が阪神淡路大震災で傾いた。
- 建替え、更地、土地活用の何れかの選択が必要に。
- 建替の場合、庭の樹木の管理が悩み。
- 更地の場合、固定資産税だけを払うのは、もったいないと常々考えていた。



パートナーにセキスイハイムを選んだ理由

①中林様の場合

～見栄え/耐久性～

- ペンキは古くなるとみすぼらしく見える。
- 外壁タイルは見栄えも良く耐久性がある。
- ステンレス屋根も耐久性があるので気に入った。





パートナーにセキスイハイムを選んだ理由

② 亀田様の場合

～デザイン/品質の信頼性/耐震性～

- デザインが気に入った。
- 工場生産であるがゆえ、品質の信頼性がある。
- 耐震性の高さを堂々と公表していること。





パートナーにセキスイハイムを選んだ理由

③逸見様の場合

～信頼性～

- ・ 現役時代の仕事で積水化学と取引があり、信頼できる企業であると知っていたので、他の企業と比較することはなかった。





土地活用に対する不安は？

①中林様の場合

- ・ 営業担当がしっかりと市場調査をしてくれた結果、この場所でも十分にアパート経営が可能だと言ってくれた。
- ・ 収支計算を見ても、無理した高めの賃料設定でもなく、将来の私的年金としては十分な足しになりそうだった。
- ・ 今、やらないと、本当の意味で私的年金にならないので、何もしない方が不安だった。
- ・ アパートから離れた場所に住んでいるが、一括借上げなので、管理や運営の面でも不安はなかった。





土地活用に対する不安は？

② 亀田様の場合



- ・ もともと賃料がずっと維持できるとも思っていなかったが何年この賃料を維持できるかが不安だった。
→ 予算内でやるだけのことはやったので、今は不安はない。
- ・ 家賃滞納などのトラブルに対して、素人の私が管理運営出来るのが不安だった。
→ 自分で管理しないで良い方法を考えていたところ、一括借上げを知った。



土地活用に対する不安は？

③逸見様の場合

- ・ 人口減少と言えど、核家族化の傾向は変わらず、世帯数の増加が見込めるため、10年～20年ぐらいは賃貸需要があると考えた。
- ・ 家賃滞納や入居者とのトラブルなども一括借り上げなので、不安はなかった。





私のアパート計画

①中林様の場合

- セキスイハイムの市場調査に基づき、対象をファミリーにした。
- 資金計画は、できるだけ短期に返済しようと考えた。
- オール電化にするか悩んだが、アパートの横に実家があればアパートの屋根にソーラーパネルを置いて、実家もアパートもオール電化にしたかもしれないが、実家が少し離れていた為あきらめた。





私のアパート計画

② 亀田様の場合

- ゆとりのある設計＋トランクルーム
(周囲の物件よりも専有面積が広め)
- 入居者の安全と光熱費のコストを考えてオール電化。
- 1戸最低1台の駐車場を用意。
- 資金計画では、借入は少なく、借入は早く返済。
- 長期修繕計画で重要な外壁と屋根は、磁器タイルとステンレス屋根
なので、ほとんど不要。





私のアパート計画

③逸見様の場合

- 市場調査から間取りまでセキスイハイムにお任せ。
- 一括借上げなので、運営計画は考えなかった。
- 何年存命するかも考えて資金計画。
- 自分の死後の相続を考えて、資産の管理と遺言。





アパート経営の苦楽

■皆様からのご意見

- ・一括借り上げにした為、特に苦労はない。





アパート経営の魅力

■ 皆様からのご意見

- 安定した収入がもたらす豊かな生活
- 安定した収入がもたらす精神的なゆとり。
- 税金を軽減される効果





アドバイス

①中林様の場合

- 私的年金にする為には、早めに土地活用をはじめること。
- 物件の魅力が維持できるように、外壁タイルとステンレス屋根がお勧め。
- 収入はしっかりと将来の修繕費のためにおいておくこと。





アドバイス

② 亀田様の場合

- 自分が入居者だったら、住みたいと思うことができる物件をつくるのが大切。
- 入居者の顧客満足を維持することが、収入を維持する最大の秘訣
- アパート経営を考えるならセキスイハイムの工場を見学することがお勧め。
- 土地がありながら、何もしないのはもったいない。





アドバイス

③逸見様の場合

- 経営者として経営責任があることを認識すること。
- 確定申告ぐらいは、自分ですること。
- 資金計画、返済計画、修繕費の積み立てを計画すること。
- 土地の境界や里道などの権利関係を整理すること。
- 将来の相続が争いにならないように
考えて土地活用をすること。





成功の鍵

1. 賃貸需要の調査。
2. 長期修繕計画をしっかりと考える。
3. 美観に気を配る。
4. 顧客満足を考える。
5. 自分にあった経営スタイルをとること。