

知らないと損する
マンション黒字経営のための
8つのカギ

土地活用 の成功学

西田芳明

Nishida Yoshiaki

はじめに

ノウハウ、ハウツーよりも 大切な3つの心得

私が代表を務める進和建設工業は、大阪・堺市に根をおろし今年で47年となります。

これまでに手掛けた賃貸マンションは300棟以上、部屋数は5600室にのぼり、入居率は95%以上を維持しています。ご縁のあったオーナー様はのべ168人はいらっしゃいます。

私は、マンションを建てて終わりではなく、オーナー様に「成功大家」になっただかくべく、定期的に勉強会を開き、情報発信を続けています。

そのときに、土地活用や賃貸管理のノウハウやハウツーよりも、まずお伝えしてい

ることがあります。

それは、

「オーナー様に経営者意識をもっていたただく」

成功大家さんになれるかどうかは、この一言に尽きます。

具体的には

1. 数字に強くなる
2. 未来を描く
3. 覚悟をもつ

の3つの心得を意識してもらうことです。これらの大切さに気づくことから、成功大家さんへの道はスタートします。

本書でこれから詳しく紹介していきますが、3つの心得について、簡単にご説明し

ましょう。

会社の経営を行っている日々、決算書とにらめっこです。

いつ入金があり、出金があるのか、税金の支払いはこれくらいかなど、資金繰りを常に考えているのが経営者というものです。これからオーナーになる方も、すでにオーナーとして活躍されている方も、お金のことは税理士に任せるということではなく、ご自身の物件の「決算書」が読めるようになりたいものです。

次に未来を描くこと。こちらも会社の経営と同じです。

経営には、短期、中期、長期という事業計画が必要です。

私はいつも、5年後、10年後、15年後の会社の姿を描き、事業を成長させています。今月の家賃や目先の売上はどうしても気になるものですが、「10年後、私の土地に建てたマンションで幸せな家族が何世帯も暮らしている」というようなビジョンが描けたら理想的です。

最後に覚悟をもつということ。

会社の経営をしていると思うのですが、従業員から挙がる改善のアイデアや新しい事業の企画などを最終的に決定するのは経営者である私です。最後は自分ひとりで判断し、その責任のすべてが経営者にあります。

また、経営にはリスクが伴いますし、苦労や苦境はつきものです。

私もリーマンショックの影響で7億円もの損失をこうむった経験があります。一時はさすがに堪えましたが、守るべき社員のために、絶対にこの損失を取り戻すぞと覚悟をもって対処しました。

土地活用の方法や賃貸マンションの管理・運営もすべての責任はオーナー様の肩にかかっています。

そして、土地活用には空室や天災などリスクも隣合わせです。

不測の事態があったとき、「すべてはオーナーである私の責任だ」と腹をくくれるかどうか。その覚悟をもつことさえできれば、必ずや成功大家になれます。

では、これから具体的にオーナーとして大切なことをご紹介しますいきましょう。

第1章

土地活用で成功するために

- 「大手に任せておけば安心」は間違い 16
- 勉強して専門家を使いこなせるようになるう 19
- 市場分析、投資分析、プランニング 23
- 周辺物件より3割増しお得な物件をつくる 27
- 土地活用、アパマン経営は「事業」 30
- 土地活用の目的を明確にする 32
- 土地活用の種類と比較（メリット・デメリット） 34
- 土地活用で成功するために必要な5つの視点 38
- マンション・オーナーも経営者にならないといけない 42

第2章

アパ^oパート・マンション経営は 企画が7割

- 失敗しない企画の立て方 78
- 建てれば決まる時代は終わり 80
- これから注目すべき入居者ターゲット 82
- 最近の賃貸住宅の傾向とは 83
- 市場調査（マーケティングリサーチ） 85

第3章

建物を建て、税金対策を行う

- 付いていて当たり前の設備がないのは論外 88
- 建てたあとからでもオンラインワンの強みはつけられる 91
- 入居者のカテゴリー（入居者層）を決める 92
- 間取り、占有面積を決める 94
- 建物の構造を決める 99
- 鉄筋コンクリート造は地震や津波に強い 102
- 鉄筋コンクリート造は間取りの自由度が高い 104
- 構造を比較し、チェックする 107
- 建物の規模を決める 114
- 建築費は家賃から決まる 131
- 税金を知らない人がマンション経営としてはダメ 133
- 現金を「より安いもの」に換える相続税対策 134

第4章

知っておきたい「管理」の話

- 「括借り上げの落とし穴」 160
- 家賃の値下げは、すべてオーナーが負担 162
- 「長期「括借り上げ」にひそむリスク」 164
- オーナーの油断が失敗を招く 167
- その会社はそもそも30年、経営が続けられるのか？ 169
- 専門家をも惑わす複雑なシステム 171
- 「家賃保証」のトリック 173
- 新たな土地活用でできる所得税対策 138
- マンション建設で6分の1になる固定資産税対策 144
- 遺産分割をスムーズにする土地活用 147
- 土地活用と相続対策の事例①（遺産分割・納税対策） 148
- 土地活用と相続対策の事例②（相続税評価額を下げる） 152

「家賃保証」の実態	177
マンスリーマンション、ウィークリーマンションの裏側	180
最悪のケースを想定して手を打つ	185
空室を防ぐ、短期・中期・長期的対策	188
滞納保証会社への加入は必須	191
借り換えを検討する	193
繰り上げ返済を検討する	195
融資期間の延長を検討する	197
余っている土地を活用させて、キャッシュフローのアップを考える	199

第5章

未来を見据えて、土地活用をする

未来事業計画を立てる	206
未来事業計画に大切なこと	210
これからは相続対策から資産形成へ	215

資産形成の大きな2つの目的	217
---------------	-----

