



いしかわ たつあき
1958年東京生まれ。建築会社で長く資産活用業務に携わった後、賃貸マンションに特化したコンサルティング会社でコンサルタント、営業マンのスキルアップ研修講師を務める。2008年株式会社横濱快適住環境研究所を設立。全国でセミナーを開催し地主・家主・資産家から寄せられる多くの相談に乗っている。主な著書・監修本に「地主さんのための甘くない賃貸経営の本」(幻冬舎ルネッサンス)など

株式会社横濱快適住環境研究所
神奈川県横浜市中区海岸通3-9 横浜郵船ビル
045-680-0738 <http://www.shin-chintai.com/>

株式会社横濱快適住環境研究所

例もあります

石川 女性専用マンションや音楽マンションなど、ターゲットの絞り込みにも力を入れていきます。絞り込むことを恐れるオーナーもいらっしゃいますが、現在は絞り込まないと入居者が入らない時代になってきていますから。

本郷 私はコンセプトマンションを以前から提唱してきたのですが、価値観を同じくしない人と暮らすことを嫌がる人は多いです。例えば女性は男性と同じ建物に住むことを好まない傾向にあります。エレベーターで一緒になることさえ、そんな方に向けて、オートロックをつけるのではなく女性専用にしてしまおう、しかも建物も綺麗にすることで入居率が格段に高まった

石川 よく「勝ち組」「負け組」と言いますが「勝ち組」「負け組」とは「価値」のことだと思います。入居者の幸せを追求し、価値を創造する人が勝利者となるのです。

本郷 勝ち組となるためにオーナーも勉強すべきです。有料のセミナーに参加したり、いい物件があれば交通費を使って見に行ったり、身銭を切ることで真剣になりますよ。本郷に真剣に勉強したら、勝てる業界なんです。そうすれば入居者にも、地域の人々にも喜んでもらえます。そここそ経営者の喜びで、それを味わえるのがオーナー業であるはずだと思います。

石川 1月に私たちが講師としてセミナーも行いますので、ぜひ参加していただきたいですね。

と言ってもいいでしょうね。

石川 30年一括借上げといっても2年に一度の家賃の見直しがあるところがほとんどです。改定の際に家賃が下がって手持ち資金が不足して、築年数が経って古くなった時に修繕費が出せないなんてことにもなりかねません。

本郷 入居者は便利で安全で快適で素敵な部屋に、適正な家賃で住みたいと考えています。それにどう応えるかを考えているのが経営者というものです。

現状はどの会社も自分の得意とする分野を勧めます。これでは提案とは言えません。相続対策でマンションを建てた場合、どこに頼んでも建てた時に評価が下がるのは同じです。これは言わば「点」。経営はここから始まるのです。なので私たちは点ではなく線で考えます。30年後、次世代に引き継がれた時に喜んでもらえる資産にするために。弊社では税理士や弁護士、設計士、不動産鑑定士など、様々な専門家と提携して包括的に提案することを心がけています。

本郷 パートナー選びは本当に大切で、賃貸経営は競争が激しい市場で30年も40年も戦つていかなばならないのですから。そのことをしっかりと説明してくれて真剣に考えてくれる会社を見つめる努力



株式会社タクトコンサルティング
会長・税理士 **本郷尚** 氏

株式会社横濱快適住環境研究所
所長 **石川龍明** 氏

TOP INTERVIEW オーナーズ・スタイル トップインタビュー

「新賃貸」の預言者からの提唱 「オーナー」ではなく「経営者」 顧客満足の追求は経営者の使命

不動産活用コンサルタント・石川龍明氏が旧態依然とした賃貸経営へのアンチテーゼとして『新賃貸の預言者』と題するホームページを開設した。預言者・石川氏はオーナーに何を伝えたいのか。資産税の第一人者・本郷尚氏を迎え、賃貸経営の本質について考察する。

旧来型の賃貸経営の課題は？

本郷 相続税対策のためと称して、メーカー側から「家賃保証しますから大丈夫、建てましょう」と言われ、条件の悪い立地にも安易に建ててしまうケースです。この場合の主人公はオーナーであり、メーカーであって、一番大切な入居者が何を求めているか、どんなところに暮らしたいかを度外視して建ててしまおうから、空室が出て埋まらなくなってしまうのです。

石川 ホテルならリピーターが多ければ経営はうまくいきます。賃貸住宅の場合はここなら長く住み続けたい、と入居者にどれだけ思ってもらえるかが大切なのにその視点が初めから欠けているのです。

本郷 賃貸経営も「経営」です。経営のあるべき姿とは、顧客満足を追求すること。それなのに相続税評価額を下げることをばかりを目的としてアパートを建てている。本来なら実質的な価値をどう上げようかと考えるのが経営者の発想のはずです。しかも「借上げしてもらおう」などは、もはや経営放棄

「節税のためのアパート経営」という考え違い



ほんごう たかし
株式会社タクトコンサルティング会長・税理士。大学在学中から税理士を目指し、大学を卒業した翌年に税理士試験5科目合格。国税局OBの税理士が営む個人会計事務所に入所後、不動産関連の実務に多く携わり、28歳の時に独立開業を果たす。日本における資産税の第一人者として、現役で活躍中。各方面で講演・執筆等を行い、著書も多数