

《 生き残れる賃貸経営への道 》

物件所有者の95%は問題を抱えており、手遅れ前にご相談下さい。

問題・悩み	項目	石上グループ 解決例
一、 土 地		
ほとんどが赤字経営・相続時不利	農業	2023年 対策必要。 後世に良い資産を遺す事は難しい！ 実績・信頼できる地元専門家に相談しましょう！
固定資産税が安いだけ、収入なく相続税高い	生産緑地	
僅かな地代の収入 維持費、相続税高い	貸地・空地・未利用地	
調整区域同様、経営は苦しい	駐車場等	
無駄に広い自宅は相続税高い	自宅敷地	
二、 建 物（賃貸オーナー）		
高い費用と建築費と早期支払	建築費	2～3割引で5～10%の手付と残金OK
ハウスメーカー・見た目重視	建築業者	日当・防音・耐震・防火と競争力
摩擦杭・ベタ基礎で耐震性弱い	基礎・杭	支持層まで杭を打ち、建物長持ち
木造・軽量鉄骨は修繕多い	構造	R C（鉄筋コンクリート）・P C造で長期収入安定
やりっ放しで追加工事のみ提案	完成後	定期検査・確認で精度の高い維持管理
借入時のみ親切で保険・投資の誘い	銀行（借入）	借入は当社が安い金利と条件指導
三、 維持・管理・経営		
自転車等、乱雑（ゴミ・メンテ等）	敷地内	屋根付の駐輪で、整理と美観を保つ
下請けに丸投げで、実質月1回も管理無	清掃	週1～2回 管理会社自身で確認し清掃指導
客寄せ物件・別途請求	募集案内	掲載物件案内可・空物件・新築も紹介可
仲介のみで設備・構造説明無	建物・設備説明	専任管理につき全て説明・24H緊急対応
歩合のみで気にしていない	入居率	平均97～98%維持は専任管理しか出来ない
ほとんど加入無く、延滞多い	入居者保証保険	上場企業以外、原則保証会社加入
1ヶ月前予告で提案等一切なし	更新関係	6ヶ月・3ヶ月前通知、設備・条件改善可
管理会社・業者主導の無駄で高い工事	修繕・リフォーム	必要部分のみの見積指導 クレームは当日対応
業者詐欺的商法 手取収入は実質50%	一括借上	短期間のみ保証で2年内に必ず下げてくる
〃 手取収入は実質60%	家賃保証	保証とは高い手数料を支払う事と同意義
役所対応・丸投げで20%損	公社・JA	オーナー・入居者目線の管理へ切り替える
四、 オーナー・専門家		
意欲なく、全て人任せ・言いなり	オーナーの自覚	自己学習と親身になってくれる人が必要
銀行・弁護士・経験不足で事故多発	相続対策	本当に信頼出来る地元専門家を捜す