

## ≪ 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
<b>一、 土 地</b>		
ほとんどが赤字経営・相続時不利	<b>農業</b>	2023年 対策必要。 後世に良い資産を遺す事は難しい！
固定資産税が安いだけ、収入なく相続税高い	<b>生産緑地</b>	
僅かな地代の収入 維持費、相続税高い	<b>貸地・空地・未利用地</b>	実績・信頼できる地元専門家に相談しましょう！
調整区域同様、経営は苦しい	<b>駐車場等</b>	
無駄に広い自宅は相続税高い	<b>自宅敷地</b>	
<b>二、 建 物（賃貸オーナー）</b>		
高い費用と建築費と早期支払	<b>建築費</b>	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	<b>建築業者</b>	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	<b>基礎・杭</b>	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	<b>構造</b>	RC（鉄筋コンクリート）・PC造で長期収入安定
やりっ放しで追加工事のみ提案	<b>完成後</b>	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	<b>銀行（借入）</b>	借入は当社が安い金利と条件指導
<b>三、 維持・管理・経営</b>		
自転車等、乱雑（ゴミ・メンテ等）	<b>敷地内</b>	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	<b>清掃</b>	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	<b>募集案内</b>	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	<b>建物・設備説明</b>	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	<b>入居率</b>	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	<b>入居者保証保険</b>	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	<b>更新関係</b>	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	<b>修繕・リフォーム</b>	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%	<b>一括借上</b>	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%	<b>家賃保証</b>	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	<b>公社・JA</b>	オーナー・入居者目線の管理へ切り替える
<b>四、 オーナー・専門家</b>		
意欲なく、全て人任せ・言いなり	<b>オーナーの自覚</b>	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	<b>相続対策</b>	本当に信頼出来る地元専門家を捜す