

(オーナー用)

<物件所有者の成功>は管理会社50%と税理士25%で決まる。

一般経営	項目	石上グループ
一、 土 地		
ほとんどが赤字経営・相続時不利	農業	超生産性作物の選別
固定資産税が安いだけ、収入なく相続税高い	生産緑地	2022年 対策必要。更新・新設定に問題あり
僅かな地代の収入 維持費、相続税高い	貸地・空地・未利用地	良い資産を残そう！ 場所に適した収益化
調整区域同様、経営は苦しい	駐車場等	実績・信頼できる地元専門家に相談しよう！
二、 建 物		
高い建築費と支払に問題	建築費	2割安く、10%の手付と90%残金OK
ハウスメーカーの木造・軽量は不採算	建築業者	日当・防音・耐震・防火をゼネコンと解決
耐震性に問題 バタ基礎	基礎・杭	支持層まで杭を打ち、建物長持ち(2~3倍)
木造・軽量は修繕・維持費に問題	構造	RC(鉄筋コンクリート)・PC造で長期安全
ハウスメーカーは追加工事のみ提案	完成後	定期検査・確認で精度の高い維持管理
銀行借入後は保険・投資の誘い	銀行(借入)	借入は当社で安い金利(0.5~1.0%)
三、 維 持 ・ 管 理 ・ 経 営		
自動車等、乱雑(ゴミ・メンテ等) P	敷内地	屋根付駐輪で、整理と美観を保つ
下請けに丸投げで、月1回も管理無	清掃・巡回	週1回 管理会社自身で清掃指導
都市ガスは非効率、PGは業者任せ	ガス等	一室1年間10万以上サービス提供可
建物・設備無関心	建物・設備管理	専任管理しか無理・24H緊急対応制
歩合のみでオーナー入居者に関心無し	入居率・滞納	平均99%維持は専任管理しか出来ない
加入少なく、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か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、更新料あり
管理業者・業務主導の無駄で高い工事	修繕・リフォーム	必要部分のみ、クレーム当日対応(90%)
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年後に必ず下げる
// 手取収入は実質60%	家賃保証	保証とは高い手数料を差引く事と同意義
役所対応・丸投げで20%損	公社・JA	オーナー・入居者重視で年20%利益増加
四、 オ ー ナ ー ・ 専 門 家		
全て人任せ・言いなり	オーナーの自覚	点検(オーナー)と親身な管理会社が必要
銀行・弁護士は経験不足で事故多発	相続対策	信頼出来る地元成功専門家を選ぶ

以上の全項目を管理業者とオーナーが協力すること以外に道はありません。

《石上グループでは、長年の経験と知識で無料にて相談・指導を承ります》