

# 《 富裕層への道 》

(オーナー保存用)

成功は管理会社40%と税理士30%で決まる。

一般経営	項目	石上グループ
<b>一、 土 地</b>		
赤字経営・相続時不利	農業	超生産性作物の選別と楽しみ
固定資産税が安いだけ、相続税高い	生産緑地	早期対策可能
固定資産税高く・維持費相続税高い	貸地・未利用地	場所に適した収益資産化
上記同様経営は苦しい	駐車場等	収益・相続税対策可能
<b>二、 建 物</b>		
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
木造・軽量は問題	建築業者	日当・防音・耐震・防火・収益化
耐震性に問題 ベタ基礎	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
追加工事のみ提案	完成後	定期検査・確認で高い維持管理
銀行借入後は保険・投資の誘い	銀行(借入)	一般より安い金利(0.5~1.2%)を紹介
<b>三、 維 持 ・ 管 理 ・ 経 営</b>		
自動車等乱雑(ゴミ・メンテ等)・P	敷内地	屋根付駐輪で、自転車整理
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
オーナー・入居者に無関心	入居率・滞納	地元専任管理で維持
加入少なく、延滞多い	入居者保証・保険	保証会社加入と審査
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・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%)
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	高い手数料を差引く事と同意義
役所的対応・丸投げで問題	公社・JA	オーナー重視で年20%利益増加
<b>四、 オ ー ナ ー ・ 専 門 家</b>		
人任せ・言いなり・不勉強	オーナーの自覚	専門税理士と親身な管理会社が必要
銀行・弁護士は対応力不足で無責任	相続対策	評価を下げれる専門家は10%以下

上記を税理士・管理業者・オーナーが協力すること以外に道はありません。  
 《 石上グループは、長年の経験と知識で無料にて相談・指導を承ります 》