

■ まず、大家さんになる為の基礎を勉強しよう。

- 大家仲間・大家会・ブログなどで、先輩たちの生の声を聞こう！
- あなたは孤独ではない。多くの仲間や教えてくれる人達がまわりにたくさんいる！
- 本を読んだから、もう大丈夫と安心していないか？
本には乗っていない多くの事が、現場で待ち受けている！
- 入居者ニーズと入居者がどうやって物件選びをするか、把握しなければならない！
借り手市場であることを忘れるない！

貸すのではなく、借りてもらう立場にある！

- 大家さんとしての精神論は、「より良い環境とサービスを提供し、その喜びとしての対価を得る！」と、言うことを胸に刻みましょう



■ 買ってからが勝負！

買う事が目的ではない。

キャッシュ・フローを得る事が目的である。

- なぜ、空室なのか？ 地域性と入居者の属性による物件の付加価値は？
- 入居者の属性と、属性に合ったニーズを知り、設備を導入する。

■ 買ったら、必ず、儲かるのか？

- そんなうまい話がある訳ない！
- 利回り15% ! ずっと満室!!

そんな良い経営状態の物件を手放しますか？

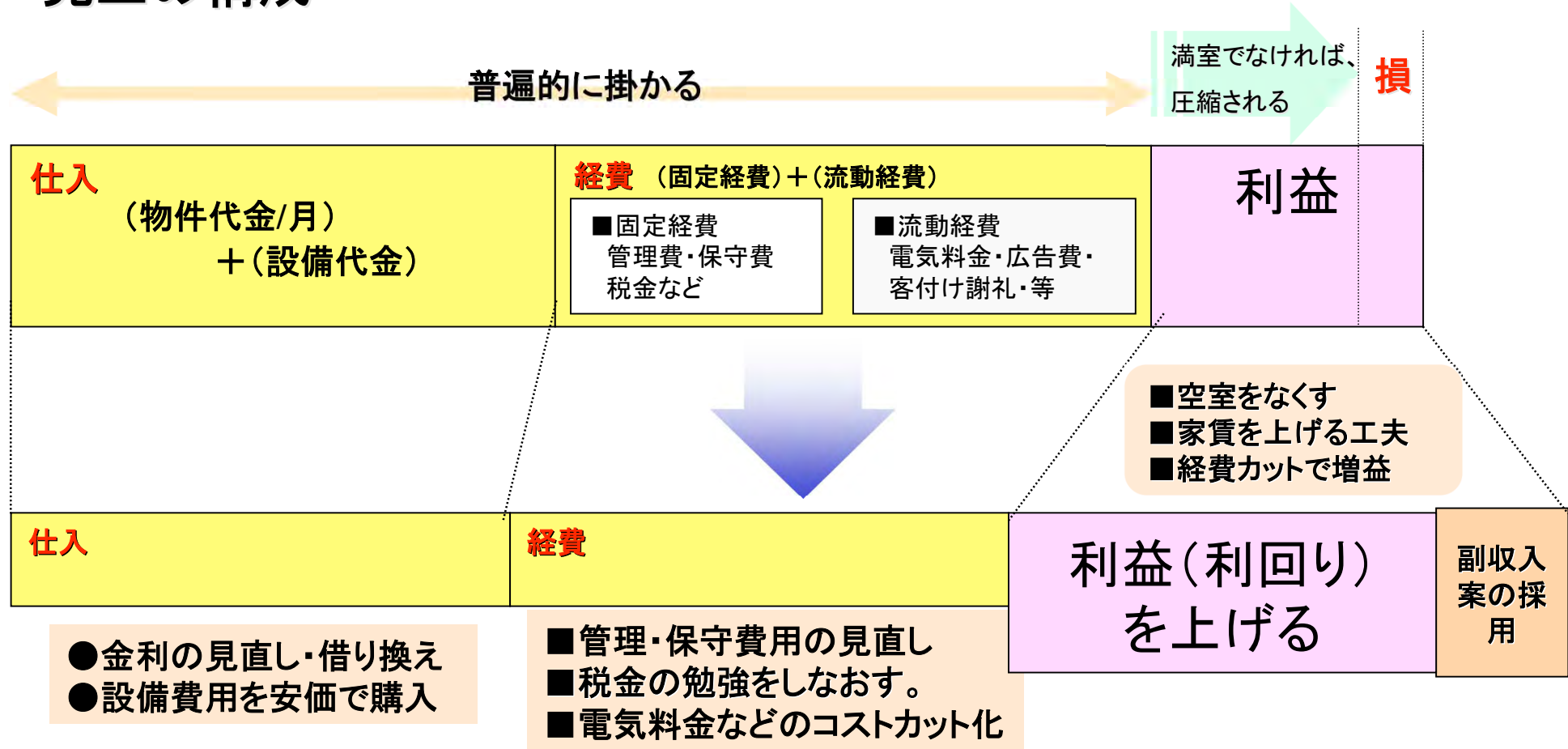
- だけど、それも夢ではない!!

前の所有者が、何もしなかっただけ!! で、なければ買うな!



利回りの向上を図る！

売上の構成



**物件を最大限に活用し、
新たな収益源を創造することも重要である！**



【コスト・カット】と【副収入】

利益を見直す上で、金利を下げるための

（借換え）を行う以外にも、

こんな **（コスト・カット）**の方法や

【副収入】を得る方法があります。



- ◆ **広告費**……一部地域では、家賃の2～3か月分が相場！
→ 全国では1ヶ月でも、何故、そんなに高いの？
- ◆ **保守費**……エレベータ保守点検 ・
貯水槽保守点検は、削減できる！
エレベータ保守は、お得情報あり！！
- ◆ **電気料金**…デマンド値(動力の場合)を下げれば、
基本料金が、「半額」
- ◆ 火災保険料金の見直し お尋ねください

【電子ブレーカー】 って、ご存知ですか？

【LED蛍光灯】 って、ご存知ですか？

共益費の電気代が半分に！





◆ アンテナ

…………… 携帯電話のアンテナを屋上に立てると、
キャリアにより異なりますが
2 ~ 50万円 / 年間 をもらえる！

◆ 太陽光発電

…………… 太陽光発電機を屋上に設置すると、
年間 5~10万円 / 年間 をもらえる！

◆ コインランドリ

…………… 有給スペースに洗濯機などを設置すると、
総売上の10~20% をもらえる！
※関東限定

その他にも屋上広告や、電柱など、もっとある！

■ 設備は「投資」であり、「経費」ではない！

- 経費は、利益を生まないが、投資は「リターン」を生む。

リターンとは、「家賃」である。

- 決まるのであれば、もう少し様子を見てから。

なあ～んて、言ってる間に手遅れになる！

- 「そんなお金をかけなくても！？」と、思っているのは、

あなただけの論理である！

■ 入居に「いつも快適な空間」と「心配り」も重要である。

- ウェルカム・グッズを設置しよう！ 入居した当日には非常に便利で喜ばれる！
- 入居者と会話したり、手紙を書いてあげよう！
- 長く住んでもらうことの重要性



セキュリティが強化されている物件は、【女性入居対象者】が注目するだけでなく、新卒・就職で上京する女性の親は、セキュリティがしっかりした物件を選ぶ。

内見なしで決まる例も少なくない！

【賃貸住宅】自殺や殺人事件で借り手がつかない



国の統計によると、殺人事件は1419件発生し、うち6割近い823件が住宅内で起きた。アパートで入居者が同居人を殺し、遺体を解体した事件では、1カ月以内に他7室の入居者も全員退去。家主はローン返済ができなくなり、自宅を売ってこのアパートに移り住んだ。

不動産価値が30～50%下がることもある

法的に「事件」は重要事項として説明義務があり、隠して貸せない。階下の入居者はこのアパートを即日退去して、同社の他の物件に引っ越した。また、他の2部屋も何日か後に退去して、無人になってしまったという。

多くの周辺住民が自殺を知っており、少なくとも今後4年間は8部屋の賃料を約2割下げないと入居者が見つからない。また、何件か周辺の家聞き込みをしましたが、周囲ではその事実は知れわたっていました。

逆に、事件が起こると空室だらけになり、自分で住むなければならなくなることも…

設備投資を安く上げる方法

■ 安く、買おう！

1. 知り合いから買う
2. ネット・オークションで買う
3. 共同購入して、たくさん買う

4. 長く付き合ってる業者から買う

■ 安く、取り付けてもらおう！

1. 知り合いの業者さんに依頼する
2. 紹介してもらおう

4. 何かと一緒に、または、何かのついでに 設置してもらおう

あい見積もりを取る



- ・ベンディアムのセミナー・ルームで実施しております。
- ・ベンディアムのセミナー（高田馬場会）には、多くのカリスマ・オーナー様も参加されています。

● 予め、ご了承ください。

無料コンサルティング、並びに機材、サービス提供は、

● 弊社サービスを導入頂いている方は、 → 卸価格

● 弊社サービスを導入頂いていない方は、 → 一般価格
代理店様より、ご購入頂ます。