

## + Cの賃貸は、一棟売りアパートも売上詳細を公開しています

売主に都合の良い期間を限定したレントロールを、情報開示とは言いません。

- 1 -

### ■コロナと賃貸アパート経営

公的機関や賃貸ポータルサイトからも、コロナ関連の賃料交渉や滞納、退居の報道など、決して少なくない数の賃貸アパート経営が影響を受けている現実は明白となっています。またこの流れが、コロナウィルス自体が沈静化しない限り、その先にある景気回復も含めて、当面は継続してしまうであろう事も、容易に想像できることでしょう。

「備えなき者は去れ」と言う言葉が重く響きます。

### ■コロナが一棟売りアパートのレントロールに及ぼす影響

一般的にレントロールは、一棟もの賃貸アパートの取引時に提示される資料ですが、「当月」や「先月」といった期間限定の情報提供スタイルがほとんどです。期間限定であれば、情報提供者である売主やアパートメーカーに都合の良い部分だけを開示することが出来るからです。

そうした意味で、もともとこの業界の中でもいかがわしさを過分に含んだ資料ではありましたが、社会背景として逆風が吹く中で提示される（今後提示されてくる）レントロールは、より一層、鵜呑みに出来ない情報が多数含まれることになるでしょう。

一棟アパートの購入者側は、情報の精査に、これまで以上の注意が必要になるということです。

### ■一棟売りアパートの情報開示・・当社のスタンス

大多数の他社は概ね一ヶ月程度の物件賃料売上を売却情報として添付しているようですが、当社は賃料売上詳細を「一年間」まるまる、しかも常時公開しています（一棟売り物件でないものも）。

そもそも当社が年間の賃料売上詳細を公表する主要因は、一棟売却物件の添付資料とすることが目的ではなく、その事業に関わった建築家や施工業者、税理士、そして当然に当社に対する成績表の明確化が目的です。

- どんなに美しいデザインでも、利回りが低ければその設計は失敗です
- どんなに頑丈にしっかり出来た建物でも、利回りが低ければその施工は失敗です
- どんなに減税効果があろうとも、利回りが低ければその税務対策は間違いです

**\* 以上、有益な賃貸アパート経営を目指すつもりがあるのなら**

当社案件は多重的に複数の専門家が関わり合う仕組みになっているからこそ、こうした問題意識を共有できるように、見失わないように、複数年にわたる期間の成績を開示するという形になっているのです。なお、ご覧いただければ一目瞭然なのですが、+ Cシリーズの賃貸は全物件、コロナの影響を全く受けておりません。



## + Cの賃貸は、一棟売りアパートも売上詳細を公開しています

売主に都合の良い期間を限定したレントロールを、情報開示とは言いません。

- 2 -

ここまでの情報開示を行えば、勿論、当社や関連専門家も結果を出すしかありませんが、同時に、当該物件の全てが明快に情報開示できるため、物件の優劣も隠しようがなくなります。

+ Cシリーズの一棟売り物件に関しては、買主様にも全ての実情を正しくご認識いただき、十分にご安心、ご納得、いただいた上での取引を提案しています。

### ■売上詳細以外の情報開示項目

売上詳細の他、+ Cシリーズの一棟売り物件では原則として以下の情報開示が可能です。

- 担当建築家に設計コンセプトを聞いてみよう
- 担当税理士に、当該物件の税務対策での注意事項を聞いてみよう
  - \* 相続対策、土地一括贈与、消費税特例の適用、経年贈与、自己利用賃料設定等々
- どうしてそんなに施工コストを縮減できたのか？
- 施工時の工夫はどんな点？
- 一番最初の土地取得や相続対策立案の経緯は？

そもそも当社の提唱するオーナーズ倶楽部には、「互助会」の精神が根本にあるため、一棟売り賃貸アパートの取引のみに関わらず、日常的なアパート経営に関しても、賃貸アパートのオーナー同士が主体性を持って情報の蓄積や意見交換ができる仕組みになっています。



このため新たなアパートオーナーを目指す方に対しても、経験豊富な当社のオーナー達が意見交換やアドバイスに対応するというのが、とても簡単に出来るのです。

ご希望の方はお気軽に、希望物件を記載の上で、オーナー面談をお申し込み下さい。

### ■あなたにお勧めの記事

|                                                                                                 |                                                                                                        |                                                                                                       |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○カテゴリー一覧<br> | ○+ Cシリーズの賃貸物件一覧<br> | ○徹底ルームクリーニング動画<br> | ○管理会社裏話 -貸主のものはオレのもの-<br> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

