

〈セミナー開催レポート〉
元敏腕債券トレーダー 川村龍平氏が登壇
不動産オーナーのための「賃貸経営の収益改善策」講演会を開催

ITを活用した不動産及び金融サービスを提供する株式会社 Casa（東京都新宿区：代表取締役社長 宮地 正剛 以下 Casa）は、2017年12月10日（日）、不動産オーナーを対象とした「元メガバンク 大手証券会社敏腕トレーダー 川村龍平氏 講演会 こんなキャッシュフローは危険信号」を開催しました。当日は62名の不動産オーナーが参加し、お金に強い金融のスペシャリストが語る賃貸経営の収益改善策を解説しました。

第一部では「どうなる？今後の関東圏の家賃相場」と題し、地域別・沿線別に見る家賃推移や、新築物件の利回りとお勧めの管理手法をテーマに講演しました。「この5～6年、国内の賃料は減少傾向にあり、都内の相場7万円前後の物件も3万円台にまで減少した例もある。賃料の減少傾向は東京都内も例外ではない。」という川村氏の言葉に参加者した方たちも真剣に講義を受けていました。新築物件ならではの特徴をレクチャーし、新築物件の最初の5～6年はトラブルが少ないため、特に自主管理がお勧めだと解説していました。

第二部・第三部では、過去に川村氏が受けた実例を紹介しながら利回りの実態と、コスト削減の秘策を講演しました。参加した不動産オーナーも実際に電卓を使いながら、自身で管理している物件の利回りを計算し、今後の運用に向けた議論が展開されました。不動産投資家として利回りを改善するためにも、不動産オーナーとして賃貸経営を成功させるためにも自主管理が良いと見解を語った川村氏。自主管理を勧める理由としては、「ハウスクリーニング等の運営コストを大幅に削減することで、手元に残るキャッシュを増加させることができ、また自主管理は入居者とダイレクトに接点をもつことができる。入居者と直接コミュニケーションを取ることで、入居者の不満やちょっとした変化にも気づくことができ、迅速に問題を解決することができる。事前のクレーム対策や騒音問題の対応は、入居者からの信頼を得ることができ、物件の更新率も上がるため空室率の減少へつながっていく。」と解説。その中でも不動産運営を成功させるためには、「不動産業はひとりでは決してできない。」と語り「税理士や弁護士、リフォーム業者や家賃債務保証会社等と連携して行くことが賃貸経営を成功させる上では欠かせない。」と念を押していました。



当日のセミナーの様子

今回のセミナーに参加した不動産オーナーからは、「数字や具体例に基づいた濃い内容のセミナーでした。長期的な目線で成功するために必要な不動産経営の心構えを考えることができました。」「少ない資本金でも戦略的に不動産投資をしている例が多くあったので驚きました。」「今まで受けたセミナーの中で一番勉強になりました。今回聞いたことを再度検討して自分が運用している物件に空室が出ないように考えていきたい」や「実例を交えて話が聞けたので参考になりました。自主管理は難しいと思っていたが、今回の講演を聞いて早速自主管理に切り替えたいと思いました。」などのコメントをいただきました。

■開催概要

講演名：メガバンク 大手証券会社敏腕トレーダー 川村龍平氏 講演会

こんなキャッシュフローは危険信号

日時：2017年12月10日(日) 13:00～17:00

主催：株式会社 Casa

対象：不動産オーナー

登壇者：川村龍平（東京築古組代表）

■登壇者プロフィール



川村 龍平

東京築古組代表

第一勧業銀行へ入行後、債券トレーダーとして主に地方の機関投資家を担当し、先物・国債・オプション・政地債を商い、売買高及び取引先数を四倍に拡大。2001年モルガンスタンレー証券会社に入社し、債券トレーダーとして機関投資家向けビジネスを行う。2002年、渋谷に一棟ビルを購入、サラリーマン大家をスタート。2005年11月より専業大家となる。現在ビル3棟、アパート3棟、駐車場29台、バイク駐車場5台、ワンルーム3戸を東京23区、及び川崎に個人保有し経営中。本人訴訟からペンキ塗りまで全て自主管理。所有物件は東京23区と川崎市内のみで買い足し現在6棟100戸。700kWの太陽光発電システム「メガソーラー」を所有。実質借金ゼロ経営を継続中。

株式会社 Casa

～本気で変えよう 楽しく創ろう～

Casaは不動産と金融をITでより便利にしていく不動産ソリューションカンパニーです。

もっと人が自由に暮らし、それぞれの希望をかなえるために、時代を先駆ける感動を創造し、

「暮らす」を創るフロントランナーを目指します。

会社名：株式会社 Casa

代表者：代表取締役社長 宮地 正剛

資本金：15億円

本社所在地：〒163-0230 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル

事業内容：家賃債務保証事業

URL：<https://www.casa-inc.co.jp/>
