

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 050

2017 2月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

ホームページ
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp
lglobal-mie.co.jp
lsuper-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
otona-souzoku.com
kubokawayoshimichi.com

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

600戸所有99.6%入居率オーナーが語る空室をつくらない実践ノウハウ

土地活用、初級『もらったお金』中級『自分で作ったお金』 『誰も言わないホントの話』No.30

今回は30ヶ月目のシリーズNo.30です。相変わらず『賃貸経営』の『初級コース』の人(節税1億円・賃貸戸数100戸・経歴10年・総資産5億円の地主)と『中級コース』の人(節税5億円・賃貸戸数300戸・経歴20年・総資産20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では初級のNo.30は、No.29の『1月確定申告』に続きましてNo.30『もらったお金』についてお話しします。

初級の地主さんで現金を1億円、2億円持っている人はほとんどいませんね。2千万円、3千万円持っている人も時々はいるのですが、それはみんな親から『もらったお金』ですから、自分の能力でお金を増やすことができません。残念なことです。賃貸経営で成功できない初級の地主さんは資金運用(お金がお金を生むこと)もできない人がほとんどですね。

ですから銀行預金の0.01%(定期)1,000万円預けて1,000円で満足しているのでしょうか...(?)私には全く理解ができませんね。私の資金運用の基本は8%(複利)です。1千万円預ければ年間80万円になるのが基本中の基本です。ですから1,000万円は10年後に2,160万円(2.16倍)、20年後に4,660万円(4.66倍)、30年後には1億100万円(10.1倍)になるのです。

ちなみに私の会社の社員積立て預金の目標利息は8%で香港のファンド会社で運用していただいています。そして8%で運用できなければ、私の会社が5%の利息を保証しています。こんなことをやっている会社もあるんだということを知っていたらいいと思います。年間5,000万円以上の社員積み立てを5%~8%の利息(年間複利)でもやれるのが日本以外の世界の常識なんだとご理解ください。

また『ヨシミチストラテジーファンド』が香港で運用されていますし、ニュージラードでも私はファンド運用を合法的にしています。日本以外の国で資金運用をすれば『8%複利』は当たり前常識ですね。しかし日本国内では海外の有利なファンドは法律で買うことができません。しかし法律を守って、正しく税金を払って資金運用はすべきですね。これもやはりセミナーに出て、勉強して、研究して、自己責任で行ってください。

さて『中級』のNo.30はNo.29の『10月確定申告』に続きましてNo.30『自分で作ったお金』についてお話しします。中級の地主さんは賃貸経営で成功していますから、資金運用もよく理解できる人達です。しかし、残念ながら日本国内には情報が全くありません。政府は法律を作って海外の有利なファンドは国内では販売できないようにし

ていますから全く分らないのです。私のように海外に賃貸物件をいくつも持つて、年間60日ぐらい海外にいますとファンドの情報も入りますが、ずっと日本国内に居ると資金運用の方法が分かりませんね。しかし中級の地主さんは賃貸経営を成功させて自分で作ったお金がありますから、人からももらったお金ではありません。そういうお金はほとんど海外ファンドに投資すべきです。おそらく、必ず中級の地主さんは海外ファンドの『資金運用』でも成功するでしょうね。

アインシュタイン博士が、20世紀最大の発見は『複利』だと言われたこともすぐに理解されるのではないのでしょうか。ウォーレンバフェットさんは世界第3位のお金持ちですが(資産7兆円)250万円のフォルクスワーゲンに乗っていたのです。何故でしょう...(?)それは250万円を20%の複利で20年間資金運用すると1億円になるからです(38倍)。250万円のフォルクスワーゲンはバフェットさんにとっては1億円の車だったのです。

中級の地主さんもそういう複利の資金運用をお勉強されて、お金を複利で増やして成功していただきたいと、私は願っています。賃貸で成功した人は必ず資金運用でも成功するのです。私をご指導いたします。ご安心ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2017

2月

No.050

洋瓦と鋳物の細やかな意匠で
色褪せない人気の南欧風デザイン

2LDK×6戸、中階段で全室角のオートロック付き。
「太陽の石」と呼ばれるペリドットを冠するにふさわしい物件です。

