

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 012

2013 12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

私もどうしたらいいか 分からない…?②

ホームページ

asahiglobal.co.jp
| gloval-mie.co.jp
| super-chintai.com
agg-hd.co.jp
| goldtrust.co.jp
| goldage.co.jp
| 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

はい、ここからは土地活用のページからの続きとなります。

まずはアパマン経営の『上級者』とは、3代先・100年先を目標にして①賃貸経営を一家の事業にすると決めた人です。②そして500戸〜3,000戸の賃貸を所有して、③300億円〜400億円の現金を残す人ですね。④日本国にも70億円以上の税金を払って、⑤海外も含めて5つのグループ会社で物件を転売して、⑥預金金利を3%の複利で運用する人です。⑦一切の違法な節税や申告漏れをせずに適法で正しい資産形成をする人を、私は『上級者』と呼んでいます。しかし私はその入口には立ちましたが、恐怖と不安で立ちすくんでいるのが今の私の姿ですね。

さてその『恐怖と不安』を分解してみると『5つ』です。①に日本経済です。アベノミクスでも日本の景気は良くなると思いません。これが中小企業のたたき上げ社長の実感と予想ですね。日本は貿易赤字と経常収支も赤字。もう衰退国家です。②国と地方と特殊法人の借金が1,500兆円もあって、誰がこのお金を返していくのでしょうか。少子化で若者も居ませんね。③2025年に団塊の世代806万人が全て75歳です。就業人口の3人に1人が高齢者の国は日本だけです。④日本はアメリカの属国だと考えてい

る私は、アメリカの税法が日本にも適応されると考えています。ひどいのが『出国税』ですね。アメリカの税金が世界でも一番高いからと言って(だから日本の税金も、もっと高くする)他の国に国籍を変えても、10年間は相続税も所得税もアメリカに支払うという法律が成立しそうです。日本もすぐにそうなりますね。

⑤やはりデノミ(100円を1円にすること)や預金封鎖の可能性は十分に考えられます。100分の1にすれば、日本の借金1,500兆円は15兆円ですよ。そしてまずヨーロッパが崩れて、アメリカが崩れて、最後に日本が崩壊する予定です。そうなれば不動産物件は値崩れで価格10分の1、100分の1。生活に必要な物は超インフレで高騰するでしょう。これが私の日本の10年先の予想です。

だから恐怖と不安でどうしたらいいか分からない…んです。しかし次に①50億円の借金はデノミで100分の1なら5,000万円ですよ。(国の借金と同じ考え)もし私が欧米の崩壊の影響を受けにくい中国かアラブかイスラム圏のマレーシアやシンガポールに5,000万円相当の現地通貨を持っていたらどうでしょう。5,000万円を日本に振り込めば、50億円相当の借金はゼロですよ。

②家賃収入は生活費と考えれば8万

円がデノミで800円ですが、もしかすると超インフレで8,000円ですかね(?) そうなれば無借金の上に超高利回りの賃貸経営となります。③今持っているアパマンの物件はどうなるのでしょうか。新しく建てるものは超インフレで資材高騰ですから超高値ですからもうアパマン経営はなりました。しかしすでに持っているものは、借金さえ①が実現できれば問題なく高利回りで経営できますね。

④金利は5%〜10%になるでしょうね。ですから危険です。下手すると金利で倒産。また新規の借り入れは不可能でしょう。⑤株や国債は紙くずとなります。⑥現金はどうなるのでしょうか。まあこれも紙くずですね。金の実物だけが今の1kg400万円が5倍の2,000万円でしょうね。

さてさて私の賃貸経営『上級コース』はどうなるのでしょうか…? 4つだけ確実なことは①最悪をいつも考えておくこと。②最悪でも人に迷惑をかけないなら(家族含む)勇気をもって実行すること。③やはり物件と借金と収入と現金の正しいバランスがキモです。④そして日本だけではダメ。中国とイスラム圏の東南アジア諸国や資源大国オーストラリアなども含めた、国を越えたアパマン経営となることです。皆さんも是非、『アパマン』上級者コースにご参加くださいませ。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

12

December.2013

No.012

「窓」をうまくつかえば
デザイン性もUP!

3LDK×6戸 クラシカルモダンタイプマンション
豊富に配されたたくさんの窓からは採光もタップリ。
外観の開放的なガラス張階段も特徴的です。
【賃貸ニュースP3・物件紹介】では、北側の姉妹物件をご紹介します。

