

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 021

2014 9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

土地活用 『誰も言わないホントの話』No.①

ホームページ

asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
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

これからシリーズで『土地活用』の節税や経営の『ノウハウ』をお話ししていきます。しかしやはり『初級・中級・上級』に分けてお話ししないと、中学生に大学生の講義は分かりませぬし、節税と言っても1,000万円なのか、10億円なのか方法は全く違いますね。

ですからシリーズでは『初級』(節税1億円・賃貸戸数100戸・経税10年・総資産2,3億円の地主)と、『中級』(節税5億円・賃貸戸数300戸・経税20年・総資産10,20億円の地主)と、『上級』(節税10,20億円・賃貸戸数500戸以上・経税30年・総資産50億円以上の地主)の3つに分けてお話しします。

個人は今現在『上級者』ですが、そのノウハウをお話ししても皆さんにはなかなかご理解していただけないことは分かっています。今までセミナーで上級コースを何回もやってみましたが、ほとんど全く理解していただけませんでした。ですからもう上級コースのセミナー自体やらないと私は決心してしまいました。私ほもうスネてしまいましたから、私人で人のやらない事『上級者コース』を地道にやっていきます。という理由で今回の誰も言わない、誰もやらない、誰も知らない、ホントの『ノウハウ』シリーズでは、『上級』はやりませぬ。『初級』と『中級』に分けて毎回お話ししたいと計画

しています。宜しくお願ひ申し上げます。

はいでは『初級者』のノウハウ①ただ土地があるからという理由で賃貸経営に手を出すから、地主は失敗するのです。これが基本中の基本ですね。経営を知らない素人が建設屋さんやハウスメーカーさんの甘い言葉に乗るとろくなことはありません。ひどい言い方ですが、これがホントの『誰も言わないホントのお話し』ですね。じゃどうすればいいんだ!!とお叱りを受けますが、それは簡単なことです。

それは『3つの我欲』を捨てて、事業経営の基本『お客様は神様です』の『お客様第一主義』に徹すれば、はい簡単に土地活用は成功してしまいます。4つの節税(相続税・固都税・所得税・消費税)ができて、現金収入は多額に入つて、お子様達は必ずその事業を喜んで継いでくれますね。ちなみに3つの我欲とは『節税したい』『収入が欲しい』『後継者対策』です。しかしそれは後回しにして、お客様第一(入居者第一)のことに徹すれば、この3つもすぐに実現してしまいます。事業とはそういうものだ。『初級者』の地主さんはお考えください。そして素直に真面目に『成功者』『私のこと』の100%真似をすればいいのです。それがゴルフでも水泳でも『初級者の心得』となります。

次に『中級者』のノウハウ①は、今申し上げ

げたこの初級者のノウハウは、中級者にとっでは全く当たり前のことでしょう。だから節税と賃貸で200戸も300戸も賃貸経営を成功させているのです。さてここで中級の地主さんに申し上げたいことは、『税理士を信用しない』ということ。10棟のアパートがあつて150戸の賃貸をお持ちなら、1棟1棟別々に税金や収支の50年先の表を作る事です。税理士の先生は絶対にはやってくれません。何故かと言えは、それをやってしまうと50年間税理士さんは必要なくなるからですね。だから中級者は自分で作つて、1棟1棟別々に頭に叩き込んでください。10棟まとめたなんぼの『確定申告』では全く経営が分からなくなるからです。そして1棟1棟別々の『節税』を実行できることが『中級者の能力』です。それが分かると今度建てるアパートは、木造かプレハブかコンクリートかも決まりますし、銀行ローンか国の融資か、何年返済が有利なのかも手に取るように分かるものです。是非実行願ひます。

さてさて『初級・中級講座』がこれから始まりますが、耳の痛い話しばかりとなります。しかしホントの話ですから仕方ありませんね。次回をお楽しみにお待ちください。嫌なことをいっぱい申し上げます(すみません)...

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

2014

9月

No.021

スクエアでシャープな外観。
環境に調和したシンプルデザイン

2LDK×18戸、ナチュラルモダンデザイン
建築効率よりも、お部屋の快適性を充実させる為、
あえて18世帯を12世帯と6世帯の2棟計画へ変更。
3方向からの通風と採光が居住者の満足を約束します。

