



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、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.12

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!*

ホームページ

- asahiglobal.co.jp
- gloval-mie.co.jp
- super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

今回は12ヶ月目のシリーズNo.12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・経験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
験20年・総資産20億円の地主)に分けて
耳の痛いお話しをさせていただきます。

では『初級』のNo.12は、①『3つの我欲を
捨てる』②『経営の基本を知る』③『常識を
疑う』④『比べて決める』⑤『1つは成功さ
せる』⑥『正しい間取り』⑦『節税計算を知
る』⑧『家賃は下げる』⑨『勝てる理念
目的勝てるスタート』⑩『空室はなぜでき
る』⑪『勝てるスタート』に続きましてNo.12
『どっちが正しいか』についてお話しします。

なんで初級の地主さんは、間違った土地活
用をいつも正しいと考えてしまうのでしょ
うね。私にはそれが不思議で仕方ありま
せん。ちよつと勉強すれば分かることなの
に、地主さんはそもそも勉強が嫌いで本を
読まないんですね。人から色々なことを聞
くことはお得意ですが、本を読まないのは
不思議なことです。

はい、ということ初級の地主さんにぴつ
たしの土地活用の本が8月に出版されま
す。アパマン経営『本当に儲かるのはどっち』
(日本実業出版)。すいません私の5冊目
の本です。本屋さんでお買い求めくださ
い。この本の中に40コくらいの『どっちが正

しいか』どっちか儲かるのか』の質問があ
りますので、1つ1つお答えください。

私は変人ですから人と同じことは絶対
にしません。皆と同じことをしてはア
パマン経営では成功できませんし、儲ける
ことはできませんね。人のやらないこと、人
のできないことをするから100人中1
人くらいは成功するのです。私達は決断
する時にはいつも右がいいのか、左がいいの
かを迷いますよね。それは誰でも同じで
す。そのときに正しく決断するには、成功
している人の真似をするのが一番いいので
す。

私には実績(532戸で2戸の空室 99
%入居)がありますから、この本の答えを
参考にしていただければ失敗はしません。
どうかお読みいただいて土地活用で成功
していただきたいと思えます。

さて『中級』のNo.12は①『税理士を信用
しない』②『構造と建築費を知る』③『減価
償却完全マスター』④『1日も早く無借
金』⑤『1つ覚えは止める』⑥『変動が固定
金利か』⑦『海外不動産投資』⑧『築年数
別の空室対策』⑨『空室は絶対に対処』⑩
『他社比較』⑪『サ高住』に続きましてNo.12
『土地を買う』についてお話しします。先祖
からある土地でアパマンを建てて賃貸経営
をしている間は、その地主さんは中級では
ありません。初級の部類ですね。なぜ土地

を買ってアパマンをしないのか私は不思議で
す。

先祖からある土地でアパマンをやって成
功するのは私から言わせれば当たり前で
す。土地を買ってアパマンをして成功させる
実力のある人が土地活用『中級者』です。

私は1万5,000坪の土地を買って、
532戸のアパマンを建てて、入居率99%
で経営していますので、中級を卒業して上
級コースになっていますが、土地をたくさん
買うことは苦しい仕事ですが財産が増え
るといふことはなかなか楽しいものです。
今の日本の地主さんはどんどん土地を無
くしているのに、私は土地をどんどん増や
しているのですから、やり方が全く違うん
だということに興味を持っていただければ
幸いです。

私の空室の少ないのは、土地を買って建
てたからです。地主さんの空室の多いのは、
ある土地に建てたからです。当たり前で
すが、そもそも入居のないところの土地は
買いませんよね。その違いです。私のお客様
の地主さんは今5人程土地を買ってアパ
マンを建設中です。色々な理由からこの地主
さん達は必ず成功されると私は確信して
います。

土地を買う勇氣と実力があれば、アパ
ン経営で成功することなどは簡単ですね。
私はそう思います。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2015

8月

No.032

街を一望できる
屋上pentハウス付き物件

2LDK×12戸、都会の暮らしに癒しを与える南欧風デザイン
穴空きブロックを採用し、風通しの良いエントランスホールを2箇所に設置することで、
共用廊下と階段が最小限のスペースで設計されています。
外壁に囲まれたオートロックのエントランスホールの採用によって、
集合住宅でありながら、各戸の高い防犯性と独立性を実現しています。

