

社長の  
ひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 035

2015 11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、初級中級  
『誰も言わないホントの話』No.15

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

今回は15ヶ月目のシリーズNo.15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1000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3000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.15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』⑩『空室はなぜできる』⑪『勝てるスタート』⑫『どっちが正しいか』⑬『相場家賃』⑭『負ける賃貸』に続きましてNo.15『修理・リフォーム』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは修理やリフォームにお金を使わないのでしょうか。私には全く理解できません。自分の財産を良くすることにケチケチしている地主さんはいつまでたってもお金持ちにはなりません。

その理由は①『入居者』に喜んで快適に生活してもらいたいと思う気持ちが強くてどうして商売が繁盛するんですか...本末転倒していますね。②次に、そんなこと言ってもお金の余裕がないから、リフォームが必要だと分かってもできない

いんだ...と言う地主さん。あなたは『計算』ができない人ですね。だから駄目なんです。私に言っていただければ『50年間税理士無用』の年間税金支払表をお作りしますよ。

それを見て税金を払うお金の分でのリフォームをすればいいのです。そういう計算ができないから、税金を払うお金はあるのに、リフォームに使うお金がないと間違った判断をして『賃貸経営』に失敗していくのです。私は年間数千万円のリフォームをいたしますが何故でしょう...?それはリフォームしないと年間数千万円の税金を払うからです。税金を払う分のお金でリフォームして、自分の財産にお金をかけて満室経営をしています。是非ともご参考にしていただきたいものです。

さて『中級』のNo.15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『変動か固定金利か』⑦『海外不動産投資』⑧『築年数別の空室対策』⑨『空室は絶対にダメ』⑩『他社比較』⑪『サ高住』⑫『土地を買う』⑬『資金運用』⑭『勝つ賃貸』に続きましてNo.15『代々の家業』についてお話しします。

さて中級の地主さんの頭の痛い一番の問題は『事業継承』でしょうか...。自分はお

きでいいと思って数棟のアパマンを経営しているが、それをムスコ達が引き受けてやってくれるのだろうか...?ここが人生の分かれ道ですね。わが家の『代々の家業』としての賃貸経営にするのか、『自分一代』で終わりにするのか。難しい問題です。私もこのことは相当悩みましたが、今は代々の家業とすると決めています。

まあ決めてしまいますとやるべき事ははつきりとなってきます。①あと10年間は賃貸戸数を増やす(今は532戸、10年後に800戸予定)そして次の代に引き継ぎます(75歳で隠居です)②やはり全ての賃貸の土地建物を『会社名義』にして『株式会社』で家業として代々経営したいものです。③そしてこの家業は『副業』『兼業』『片手間』でできますから、やはり後継ぎはしっかりと『本業』に全力投入して自分の好きな仕事をやつてもらいたいと思います。

④兄弟平等相続は民法の中でも『悪法』ですね。私は絶対にやりません。家の財産は分散させずに一人の社長に引き継ぎます。そしてその他の兄弟にはお給料で分配すべきだと考えています。代々の家業は仲良くやる事が『永続の秘訣』ですから、兄弟喧嘩はやめてもらいたいです。さて上手くいきますでしょうか...。



わくわく

# 夢

## ニュース【賃貸経営】

2015

11月

No.035

スローライフと癒しを提供する  
洗練されたナチュラルモダンデザイン

2LDK×9戸、1階はバルコニーからそのまま降りることができる専用庭付き。  
正面はオートロック付きのエントランスを採用しているファミリータイプの物件です。

フランス語の「ラフィーネ」は洗練されたという意味です。  
スターバックスなどに見られるアースカラーを用いて、飽きのこないカラーリングが魅力的な物件です。  
入居者様に洗練された住まいを提供したいというオーナー様の思いが込められています。

