

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 036

2015 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

土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.16

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
- global-mie.co.jp
- super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

今回は16ヶ月目のシリーズNo.16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をさせていただきます。

では『初級』のNo.16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』⑮『修理リフォーム』に続きましてNo.16『土地を売る』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは『土地を売る』のでしょうか。私には考えられないことです。私はサラリーマンの家の長男でしたから1坪の土地もありませんでした。しかし40年間かけて1万5,000坪(50反)以上の土地を買いました。私は土地を買ってアパマンを建てても(532戸所有・空室2室)経営に成功しているのですから、土地のある地主さんがアパマンをやれば絶対に、必ず、間違いなく『成功』するのです。ただし大手ハウスメーカーやテレビ宣伝の有名なアパート会社のアパマンでは『失敗』

しますね。成功させるためには『私の言う』とおり、『やっていたたくしかありません。私がアドバイスしてお世話した地主さんは300人くらいいますが、『全員成功』されていて、『人の失敗』もないのが『私の実績』です。

それとですね、土地を売って現金にしてもすぐに無くなりますね。取得原価から利益を出して、長期譲渡益税と不動産手数料を払って手元に残る金額は、私のすすめるアパマンを正しく経営すれば7・8年で残るお金と同じです。財産は増やすべきものであって、財産を減らすことはしてはいけませんね。それは悲しくて不幸なことだと私は考えています。

さて『中級』のNo.16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』⑮『代々の家業』に続きましてNo.16『無借金』についてお話しします。

さて中級の地主さんの一番の苦労は『無借金』だということをご存知でしょうか。まだまだ借金があるから無借金なんて考えたことないよ...。と言われた中級の地

主さん。そもそもそのお考えが間違いですね。

借金はそもそも必要だったという事をお忘れになっているのであれば思い出してください。①固都税が16になるからアパマンを建てたんですよ。②相続税がゼロになるからアパマンを建てたんですよ。③毎月の家賃の税引後の現金収入もありがたいですね。④そして現金が無いので借金をしてアパマンを建てるしかありませんでした。ねと思いついて下さい。

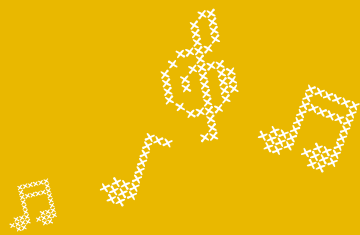
はい。ここで是非『借金さんありがとう』と叫んでいただけませんか。私が申し上げたいのは日本人の特に名古屋人の性格は『借金は嫌い』『借金は良くない』『借金は悪い』ですが、私は借金を上手にしていることが事業、特に賃貸業には必要だと考えています。

例えばあと10年先に『無借金』になったとして、①収入の半分近くの所得税の支払い②多額の相続税の復活③手元現金への相続税④古いアパマンの修理修繕費用...不幸な話ばかりが始まるのですね。

さて私のやり方は1つだけです。無借金になるまでに(私の場合2・3年)もう1つ借金をしてアパマンを建てれば全てが上手く収まって、借金はあまり増えずに財産だけがどんどん増えていきます。さて、ご理解できた方はご実行をお願いします。

わくわく

夢



ニュース【賃貸経営】

2015

12月

No.036

ファサードに独特な存在感を演出する
鋳物装飾により、欧風の香り漂う上品な佇まい。

2戸×3階/1LDK内装はホワイト色基調のもと
ダーク色基調のもと2通りのパターンがあります。
オール電化×オートロック付きでデザイン性に加え機能も充実したフルスペック賃貸マンションです。

