

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 041

2016 5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

500戸所有99%入居率オーナーが語る空室をつくる実践ノウハウ

## 土地活用、初級『掃除する』中級『アメリカ不動産』 『誰も言わないホントの話』No.(21)

全ての「社長のひとりごと」が  
WEBで読める!  
くほかわよしみち.com  
毎月20日更新!!

くほかわよしみち.com 検索

今日は21ヶ月目のシリーズNo.(21)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.(21)は、②『税金の知識』に続きましてNo.(21)『掃除する』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは自分の大切なアパートの掃除に行かないのでしょうか…。不思議ですがほとんどの初級の地主さんは、そんな面倒臭いことはしませんね。そして自分は地主さんだからそんな汚ない仕事はどうかの建築屋さんか、賃貸管理会社にやらせておけばいいんだと考えているのです。

会社経営の基本中の基本は何かご存知でしょうか(?)。それはどんな会社でも『お掃除』を一番大切にしているのです。売上の大きい会社、利益の多い会社程お掃除が徹底されています。その証拠に『トヨタさん』の工場を見てください。もしゴミが1つでも落ちていれば、私は逆立ちして

1,000m走ることをお約束します。絶対にゴミはありません。それが経営というものです。

私の会社はレベルが低いので絶対にゴミはありませんとは言い切れませんが、毎日毎日社員全員で一生懸命に掃除をしていることは間違ありません。その会社の成績は見れば分かれます。掃除や整理整頓(3Sや5S)ができないようでは会社経営はできませんね。

さて初級の地主さんのアパートはどうでしょうか…。私の家のマンションは15年間ずっと満室ですが、エントランスの正面にいつも新しい『生花』が置かれています。掃除だけでなく満室経営を続けるためには、入居者への思いやりとか親切とか、経営者の心を形にして伝えないと満室にはなりませんね。初級の地主さんはまず始めに心を入れ替えてもらえませんか、と申し上げます。

さて『中級』のNo.(21)は、②『会社設立』に続きましてNo.(21)『アメリカ不動産』についてお話しします。

中級の地主さんはそろそろアメリカ不動産をお考えください。建物で成功していますから、利益の税金で頭が痛いものです。このアメリカという方法があるのですが、海外では確実に信用できる人をパートナーにすることです。失敗しないためには人脈が必要です。ご相談ください。

中級の地主さんは、アパート経営で成功していますから、利益の税金で頭が痛いものです。このアメリカとい方法があるのですが、海外では確実に信用できる人をパートナーにすることです。失敗しないためには人脈が必要です。ご相談ください。

ができますから、日本でのアパート経営の利益を消してずっと無税ですね。

(1)

1棟1億2,000万円なら毎年3,000万円の利益が消せます(4年間)。(2)そしてネット利回り(諸経費を引いたあとの手取り)は8%として、毎年1,000万円が残ります。(3)そしてこの建物を5年後に売れば、毎年5%の値上がりとすると1億6,000万円で転売できるのです。(4)税金を払って、次は1億6,000万円の物件をまた買うのです。(5)そしてまた1億6,000万円を4年で償却すると、毎年4,000万円の減価償却が可能ですから、日本でのアパートの利益が毎年4,000万円ずつ消えてしまいますがね。(6)そして原則、空室はありません。日本と違つて空室が出るところにはアメリカではアパートは建てません。ですからいつもだいたい満室です。