

会長のひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 062

2018 2月



アサヒグローバル株式会社 取締役会長  
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長  
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長

文／久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
Lsuper-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
Lotona-souzoku.com  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

全ての「会長のひとりごと」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

# 100億円の財産を作る方法 No.⑥『40%空室時代に勝つ』

(1)誰でも(サラリーマンでも主婦でも)  
(2)簡単に(中学一年生の計算力と理解力で)  
(3)土地なしで(地主でない人達でも)  
(4)自己資金なしで(全額借入金で)『100億円の財産を作る方法』  
そのノウハウを日本で初めて公開したのが私ですね。まず土地・建物を所有して『節税』する。次に賃貸経営で『多額の収益』を得る。そしてそのお金を『8%複利』で運用して資金を増やす。  
たった5億円の借入れで、50年先には50億円の財産(税引後)になるので、2つやれば100億円ですね。50年は嫌だ。30年くらいで100億円を作りたいよ…。と言われる人は、まあ4つくらいやれば、30年で100億円は簡単にできてしまいますね。その頃にはもう借金もほとんど無くなっているのです(30年・35年借入返済)。  
そこで、5億円の借金は審査さえ通れば簡単。8%複利も簡単です。しかし一番難しいのが『賃貸経営で多額の収益を得る』ことでしょうか。それは私にとっては簡単なことでも、ほとんどの賃貸経営者がここで失敗しているのです。日本の全世帯数は5,300万世帯で、その中の1,266万世帯は賃貸に入居されています(約24%)。賃貸は1,745

万戸あっても入居が1,266万世帯です。すから、現在の入居率は70%ですね。『空室率30%』だということです。平均30%の空室があると、もう借入金の返済ができませんね。  
しかしこれは平均ですから、私のように満室経営者が30%あるとして計算してみますと、賃貸1,745万戸×30%＝523万戸が満室経営。残りは1,222万戸ですね。この入居者が743万世帯となります。(全入居者1,266万世帯ー満室戸数523万戸＝743万世帯)743万世帯の入居者÷1,222万戸の満室以外の賃貸戸数＝60.8%  
＝約60%入居となりますね。ということは『空室率40%』です。  
満室経営で成功している経営者が30%だとすると、残りの70%の経営者の平均空室率は『40%』だということです。これでは借入金の返済が全くできません。赤字で完全に倒産ですね。厳しい話ですが、日本の70%の賃貸経営者が失敗して、倒産しているのです。まさに、賃貸は『ゴミの山』『失敗の山』『赤字の山』『倒産の山』『墓場の山』だ」とご理解ください。  
しかし、満室経営で成功している30%の賃貸経営者にとって賃貸は『宝

の山』『多額の収益』『楽しい経営』『儲かる商売』『100億円作りの基本中の基本』ですね。賃貸経営とは、365日、24時間休まずに収益を上げてくれる大切な事業なのです。この賃貸経営にまずは成功しないと100億円作りは夢のまた夢となつて実現しませんね、というお話です。  
中学一年生でも、100億円作りの計算(科学)と理屈(論理)は簡単に理解できて、その実行と実現は不可能ですね。残念ながら、私の作った『トチ・プラス』の土地・建物を購入する以外に、100億円を作る方法はありませんね。そしてまた、購入できないかどうかでも融資を申し込んでみないと分かりません。融資が通って建物が出て、賃貸の収益が得られても8%の複利の運用ができませんね。素人さんには難しいものです。  
はい、しかしその難しいことを簡単にしたのが、私の『日本初のノウハウ』なのです。素人の皆さんは私の言う通りにまずはやってみてください。そうすれば、必ず『成功』いたします。3年か5年たつて、私のノウハウを身に付けた後は、ご自分の能力でやってください。必ず『大成功』されることを私は保証いたします。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2018

2月

No.062

一部屋ごと違う内装コンセプトから  
“自分らしさ”をセレクトする喜び

全12室すべて異なる内装デザインの新築賃貸マンションが完成  
103ルームコンセプト「Lui Chic(ルイシック)」  
時代を嗅ぎ分ける小粋なパリジャンのように。

