

会長のひとりごと

【賃貸経営】

Vol. 068

2018 8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』実現の6つのステップ

No.①『非常識を実行する』

常識的に一生懸命努力する人はいっぱいいるんですね。それは一般的な常識的な人なのです。残念ながらその人達はお金持ちにはなれませんね。人のやらないことをする(オンリーワン)人のできないことをする(ナンバーワン)人達だけが『お金持ち』になれるのです。

この人達は常識には従いません。世の中の常識を変えて成功している人達なのです。(たくさんの失敗もするしかありませんが...)さてこの『12コの非常識』を私はおすすめいたします。私にとつてこの非常識は、全くの常識だと考えていますが、世間から見れば非常識なんでしょうね(?)。

①『土地のある人が土地活用すると失敗する』。適正な立地条件も調査せずに、土地があるからという甘い考えでやるから失敗するのです。②『土地のない人が土地を買って土地活用すると成功する』。立地条件を選んで土地を買いますから、失敗がありません。現金で土地を買うので、すから真剣ですよ。甘い経営をしないから成功するのです。③『財産のある、お金の人が借金をする』。借金はお金が無い人がしてはいけません。お金や財産のある人が借金(負の資産)を持たないと、日本では全て税金に取られてしまますから、ご注意ください。

④『連帯保証人無し、自宅担保無し、

変動金利無し、固定金利(15年・35年)で世界低金利の借金をする』。これは日本の非常識ですが、世界では当たり前の常識ですね。⑤『日本は世界「税金が高くない」』。これは非常識だと思っ人が多いのでしょうが、日本は世界「税金の少ない国」です。そして世界「節税ができる国」なのです。⑥『諸外国の不動産投資の真逆を行うと成功する』。土地活用は節税のために行うのです。諸外国と違って日本では収益をいくら上げて、多額の税金を払うと全く意味がありません。節税がなければ、日本で土地活用を行う意味がありませんね。

⑦『世界中どこにもない、日本独自の11項目の財産づくりがある』。すぐには信じられませんが、本当なのです。日本ではこの11項目の実行以外にはお金持ちになる方法はありません。⑧『空室40%時代だから、満室経営ができる』。不思議ですね。しかし満室経営は簡単なのです。家賃が安く、広くて、美しいアパマンはいつも満室です。満室は当たり前なのです。⑨『欧米の建物寿命は100年、日本は27年。だから賃貸経営は儲かる』。世界中で木造22年の国の決める減価償却はありません。日本だけです。だから日本の賃貸は税金支払いが少なくなるので儲かるのです。

⑩『資金運用の8%複利は日本の非

常識(世界では常識)として日本人は0.002%の利息で預金ばかりするのが好きなのでしょうが...私には考えられませんね。⑪『本来の土地活用は収益のために「行う事業」』。日本の常識は、節税だけを目的で行うので100人中95人が失敗しているのです。⑫『家賃収入7億円、所得税ゼロ、消費税ゼロ、相続税ゼロ、固税6分の1』。これは私にとっては常識ですが、皆さんには非常識で、非現実的なでしょうね。お知りになりたければ、私のセミナーにご参加願います。

はい、これが『100億円』実現のステップのNo.①となります。まずはこの12コの『非常識』を理解していただいて、実践、実行していただきたいと思えます。なんせ『日本の非常識』を実行してくださいというのですから、皆さんは不安で心配ですよ。だから実行できません。実行できないと財産もつくれません。ということ、この30・50・100億円の財産を作るファーストステップで、100人中95人の人達が挫折してしまっているのです。(95%の原則)大変に残念なことです。

しかし反対に5人の人達は実行してしまします。そしてお金持ちになりますね。嬉しいことです。さてあなたはどちら側の人になるのでしょうか...自己責任でお決めください。

わくわく 夢 ニュース【賃貸経営】

2018

8月

No.068

伝統的な柄と
ナチュラルなカラーリング

シックでホテルライクなスタイル

クラシカルモダンをコンセプトに
築14年の賃貸マンションでリノベーション企画中です。



※イメージCGにつき、実際の仕様と異なる場合があります。
※家具はイメージのレイアウトの為、実際には付属していません。

ドゥファミーユ

ナビ住所：三重県三重郡菟野町初若の郷3