

会長のひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 069

2018 9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

『100億円』実現の6つのステップ  
No.②『1つは成功させる』

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!!

ホームページ  
agg-hd.co.jp

- asahiglobal.co.jp
- super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- lotona-souzoku.com
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com 検索

アパートでもマンションでもサ高住でも『土地活用事業』を1つは成功させないと100億円は『夢のまた夢』で実現しませんね。No.③では『複数棟成功の条件』をお話ししますが、その前に1棟をしっかりと成功させる能力と実力が無いとNo.③へは進めません。

一番簡単で確実な1棟成功のノウハウは『トチ・プラス』を買いっぱいなのです。この土地建物セット販売のトチ・プラスには、成功の『6つの能力』(不動産・建物・賃貸・節税・資金・経営を成功させる能力)とプロとしての『10の実力』(市場調査・土地購入・設計開発・融資査定・事業提案・介護医療・賃貸・管理借上・税金・リノベの専門家としてのプロの実力)がすべて入っていますから素人の皆さんでも必ず成功するのです。

私はどうしても、必ず、絶対に、初めての1棟に成功してもらいたい一心で、この『トチ・プラス』の商品を創りました。当社の社員さんもすでに6人、このトチ・プラスで賃貸経営を始めています。必ず成功して100億円へのステップを上がっていくと私は確信しています。

さてでは、1棟成功の『12のノウハウ』についてお話ししたいと思います。①『3つの我欲を捨てること』。3つの我欲とは節税したい、現金収入が欲しい、農業を継

いでくれないから賃貸を建てる…。こんな利己主義的な考えで事業をして成功する人が世の中にいるのでしょうか。いませんね。だから地主のほとんどが失敗しているのです。商売はお客様第一ですから、入居者が喜ぶ賃貸を建てるという哲学や理念や使命感のない人が賃貸経営をやつてはいけないのです。必ず失敗しますね。

②『経営の極意10ヶ条を守ること』。私がもう30年くらい前に作った10ヶ条を守れば成功するのです。大手アパートハウスメーカーはこの中の3つしか守りません。それでは失敗するのが当たり前です。この10ヶ条は2014年8月号のクボカワヨシミチドットコムに掲載されています。

③『お客様第一主義を実行する』④『正しい税金計算を行う』ほとんど全ての賃貸経営者が10年・20年先までの税金計算をしていません。だから1棟目から失敗するのです。⑤『100年もつ建物をつくる』少しは勉強すればいいのに…。ほとんど全てのオーナーが建築に無知です。あまりにも知らなすぎて失敗するのです。

⑥『1棟目の税金計算ができること』と『皆さんができませんね。残念なことです。⑦『所得税の節税ができること』

基本中の基本なのに、税理士に任せればかりで自分でやる気のない人ばかりです。⑧『相続税の節税ができること』⑨『固税の節税ができること』この計算ができる人を私は見たことがありません。それでは失敗は当たり前です。

⑩『築年数別賃貸経営ができること』これが一番難しいのですが、①から⑨ができないと、この⑩は全くできません。10年・20年先の税金計算から逆算して、税金を払う分のお金で改装したり、10月には翌年の税金を計算して、12月末までにほとんど経費を使うやり方です。これで100年間の満室経営を続けられます。日本では私だけのノウハウですが、これをやれる人はいませんね。⑪『リノベーションができること』⑫『経営全般が分かること』。

まあこの12項目が1棟を成功させるために必要なノウハウなのですが…。さて皆さんにできるのでしょいか。できなければ失敗ですね。1棟で失敗しているようでは複数棟でも成功できません。どんな商売でも同じですが、経営とはなかなか難しいものなのです。

しかし、自分のできないことが分かれば進歩です。努力して、できないことをできるようにしなければいけませんから。自覚すれば簡単ですね。

# わくわく 夢

## ニュース【賃貸経営】

2018

9月

No.069

### Intelligent Premodern インテリジェントプレモダン

大理石とゴールドでつくるプレモダンなスタイル。  
既存の落ち着いたブラウンの建具と相性の良いデザイン。  
繊細なライン状の家具でコーディネートすると、よりスタイリッシュになります。  
主生活のリビング側の家具はシンプルに。キッチン側はアクセントに石目の床と  
モダンなアクセントクロスで仕上げています。



※イメージCGにつき、実際の仕様と異なる場合があります。  
※企画案につき、実際の仕様とは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。

パストラル菰野 2G リノベーション企画案  
ナビ住所：三重県三重郡菰野町菰野4078-3