

会長のひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 071

2018 11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.③『複数棟成功させる』

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

No.②の『1つは成功させる』こともなかなか難しい12項目でした。しかし1棟目で失敗しているようでは、この③の『複数棟成功』へは行けません。まず私の『トチプラス』を購入して、私の言う通りに賃貸経営をする以外、『100億円』への6つのステップは誰でも簡単に…は行けないのです。

では『複数棟成功の12のノウハウ』についてお話しします。世の中には1つだけ、失敗しないで成功する方法があることはご存知でしょうか。それは成功している人の、100%真似をすることです。まずは私の言う通りにやってみてください。

では①『減価償却から逆算する』。賃貸経営の極意を一言で言うと、『減価償却』です。勝手に複数棟建てている人は愚かな人ですね。必ず失敗します。建てる建てないはこの減価償却から逆算して決めるのです。そうすると、これで所得税支払はずっとゼロになります。

②そして、木造やコンクリートなどの償却年数の違いをミックスさせて、建物の構造を決めます。コンクリートばかり、木造ばかりを建てている人は、減価償却が計算できない素人ですから、複数棟で成功することはできません。

③なおかつ、この減価償却の金額を借入金の『元金返済額』と同等額以上にす

るのです。これでもう借入金の返済に困ることは一切ありませんね(金利支払いは経費ですでに処理されています)。

④複数棟の経営者は、借入金も多くなりますから注意が必要です。固定金利半分、変動金利半分が理想です。私は変動金利1%、固定金利1.5%で借入れをしています。やはり固定金利は高いのですが、万ハイパーインフレになった時に変動金利は4%〜6%相当上がりますから注意ください。

⑤『建物のタイプをミックスさせる』。木造アパート、戸建賃貸、コンクリートマンション、シェアハウス、サ高住等をミックスさせてください。複数棟の経営者はその所有する数にもよりますが、商品構成を考えないと、単純な単商品だけでは時代に取り遅れてしまいます。

⑥私は亡くなる予定年齢を77歳、82歳、87歳の3つに決めています。そしてその亡くなる時の『課税相続額』の計算をしています。計算を逆算して課税相続額と同額の『借入金』を調整するのです。これで相続税はゼロになってしまいます。

⑦税率57.1%(55%+復興税2.1%)の個人経営から、税率29.74%の会社経営に切り替えることです。ある程度まとまった棟数になった時に会社を設立してそこに物件を移します。これを数回繰り返

返しますといくつかの会社に分かれますが株式で支配すれば問題ありません。

⑧そしてこの会社へ移動する時に『消費税還付』を実行するべきですね。税理士の先生が、やれない、やりたくないと言われたら、私にご連絡ください。ご紹介いたします。

⑨日本の人口は2050年に『9,700万人』(高齢比率40%)、2100年には『5,000万人』。少子化対策の賃貸、高齢化対策の賃貸をすべきです。商品戦略を間違えと失敗してしまいますね。

⑩やはり海外不動産の木造の4年償却は当たり前に行うべきです。

⑪あとは私の好きな言葉『日も早く無借金』。棟棟は日も早く無借金なのです。そして総額の借金はどんどん増やしていく。これが複数棟経営の極意です。

⑫やはり最後の一番大切なことは『空室を作らない』ことです。これが一番大切で一番難しいことなのです。しかし少し難しいですが、私の『築年数別賃貸経営』を勉強して実行すれば空室はありませんから、ご安心ください。

この12項目がご理解できない方は複数棟はお止めください。必ず失敗します。しかし良く分かったよ、と言われる方はドンドンやってください。複数棟で必ず成功されることを、私が保証いたします。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2018

11月

No.071

ShareHouse
We will support single mother

内部のデザインは“木の温もりを感じる
あたたかい環境”で、住む人をやさしく包みます。
プライベートルームは、狭いけど機能的で快適な空間です。



※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。

T様マンション

ナビ住所：三重県四日市市ときわ5丁目4付近