

# 会長のひとりごと

【賃貸経営】

Vol. 080

2019 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

## テキサス『ダラスのアパート』大改装中

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

くぼかわよしみち.com 検索

いやー参りました。テキサスの相場で1億4,000万円の物件を、2億1,000万円で購入された奴らは詐欺師のプロ。日本人を500人くらいは騙してテキサス不動産を販売しています。

手口はプロですから、日本語の契約書と英語の契約書から2重で騙しています。こちらは日本語の契約書の文章と説明で契約するのですが、実際に直筆でサインする英文の契約書は日本語の契約書の文章とは違うのです。日本人は信用して英文の内容を知らずに契約して、1年2年くらいすると全く言っていたことと違うということが分かります。そして、それから文句を言うのですが、詐欺師達はノリノリ、一切話を聞き入れません。私も相当厳しく言いましたが、結局何もしてもらえず借り上げも打ち切れ解約となつてしまいました。

500人近い被害者はどうすることもできません。自分が騙されていることに気が付いていない人が半分以上いるのではないのでしょうか。しかし私はプロの専門家です。自分でもリフォームをして、家賃を上げて入居者を入れて満室にして利益を出す予定です。差引7,000万円の詐欺の証拠もしっかり掴みましたから、7月から詐欺師達とのアメリカでの裁判が始ま

りました。私は必ず7,000万円は相手から取り返せると考えています。

しかし一般の人達は、テキサスでの英語の契約と申請と登記ですから詐欺の証拠さえ手に入らない状況です。ましてや私のようにアメリカでの裁判はハードルが高くて多額の費用がかかってできません。たくさんのお金を捨てて泣き寝入りするしかありませんね。

しかし私でもこのアメリカでのリフォームは初めての経験です。日本では何百件ものリフォームやリノベーションをしています。アメリカ・テキサスでは全く経験がないので、どうすればいいのかそのやり方や方法が全く分かりませんでした。しかし私はプロですから、日本でやっていることがアメリカではできないとは考えませんでした。一か八かでリフォームを実行してしまいました。お陰様で現地の良い業者さんに巡り会い、今着々と仕事が進行しています。

一室分のリフォームが完成して、その写真が送られてきてもうびつくりです。床も壁もドアもキッチンも洗面もトイレも、全く新築と変わらない仕上がりでした。そしてその費用が200万円、16室ありますから単純に合計しても約3,200万円。あと共用部分の廊下や階段、ランドリーや外壁全体。全ての窓サッシを入れ替えて屋根やエアコン設備に1,500万

円程。合計4,700万円で大型の1棟の築50年のアパートが新築に生まれ変わつてしまいます。

もうびつくりですね。日本だったらこれの2倍はかかります。一室350万円以上。全体で7,000万円〜8,000万円は必ず費用がかかるのです。たくさん仕事をやっていますから私には分かりません。アメリカでは何故そんなに安くリフォームができるのでしょうか。秘密をお話しすると、窓、ドア、設備の縦横のサイズが規格で完全に統一されているからです。古い窓を取り外せば、同じサイズで新しい窓用サッシを入れるだけ。ドアもキッチンもトイレも洗面も全て同じ理由です。日本では1件1件全てサイズが違うのです。ごく手間がかかるのです。

あと2ヶ月くらいかかりますが完成が楽しみです。今の家賃の月8万円から11万円に値上げしても満室だと思えます。

まあ私はいつもいつも騙されて失敗するのですが、こんな調子で頑張りますから失敗することによって1つ1つ賢くなりますし経験も増えて成功のノウハウを作りますし続けることができます。そしてそれを素人のお客様にお伝えして、お客様は失敗せずに成功します。私としてはそれが一番嬉しいことなんです。これからは私は失敗し続けたいと思います。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2019

8月

No.080

賃貸マンションの  
常識を覆すために

記念すべき、デザイナーズマンション・第一号

レンガ調タイルと鑄物飾りなどディテールにこだわった外観。  
エントランスホールは分譲マンションのようなハイドアを採用したオートロック仕様。  
夜はホールや廊下に設置された間接照明により高級感が漂います。

