

2025年 4月 Vol.148

日本一住宅と世界標準の住宅をつくる。
日本の賃貸を変える永住型賃貸の実現。

グループ4社は『無借金経営』です

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



スマイシアHD株式会社 代表取締役会長
アサヒグローバルホーム(株) 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 義道

text:Yoshimichi Kubokawa



1年以内に実現したいと思います。今現在約60億円の借入金があるのに、それを1年でいっぺんに60億円を返すなんて無理でしょうとお考えでしょうが、簡単にできるのです。当社は60億円の借金があっても、60億円相当の土地・建物・設備を所有しているのです、それを売ればいいのです。そしてそれは全て私が買いますので他社に売る必要はありません。

個人の不動産投資会社は、初期取得原価(その当時に買った時の金額)で150億円相当の土地建物を所有しています。借入金も40億円程ありますが、アパート、マンション、高齢者住宅、障がい者住宅、テナントビル、ホテル、海外不動産賃貸事業からの家賃収入も多額です。ですから利益も十分出ていますので、グループ会社から借金と不動産を引き取って、100億円の借金になっても150億円プラス60億円で210億円の不動産がありますので、何の問題もありません。十分に安全で健全な賃貸事業の経営となります。

私はこれらの不動産投資を28歳からもう45年も続けています。そして今では不動産投資の専門の本も7冊出版していますし、アマゾンランキング12部門で第1位。有名書店でも販売実

績第1位となっています。そして『100億円資産形成倶楽部』を6年前に設立して、今では200名の会員様へ私の資産形成のノウハウと実績の指導をさせていただいています。日本では私だけのノウハウですから、会員様もこの安全、安心で驚異的に増える資産形成を熱心に実行されています。

それともう1つ会社経営には2つあることをご理解願います。①一般的な会社は売上と利益を上げて、できる限り多くの利益を上げて多額の税金を払うことです。そして税引後の剰余金で自己資本比率を上げて、潰れない強い会社にするのが一番大切なことです。特に中小企業には絶対に必要なことです。もう1つ付け加えると借金は少ない程良いということです。

②不動産投資の賃貸業は、それとは全く違います。借金が多くないと多額の土地建物は持てません。そしていくらか多い借金でも、正しい借金であれば問題ありません。借金はお金がないからするものだという考えは、それは間違った考え方の借金なのです。不動産投資の場合は必要で正しい借金ですから安全、安心で健全な借金なのです。これが素人の人達にはご理解ができないのが残念ですが、できれば私の年

100回のセミナーにご参加ください(ユーチューブ・ウェブ・リアルセミナー・会員専門の年4回の8時間のレクチャー会)

③次にこれもご理解していただけないのですが、不動産賃貸業は利益を出して、税金を払ってはいけません。一番重要なことは大量の建物から発生する減価償却費(出費のない経費計上)で税引前利益をゼロにすることが、最高レベルの不動産投資のノウハウとなります。これは99%の人にはできない高度な経営のやり方ですので、私のように2千万円かけた100年税金計算ソフト(税金君)がないとこの税金ゼロを日本中誰一人できる人はいません。

④そして毎年税金をゼロにして、減価償却が多額のキャッシュフローとして手元に残りますから、そこから多額の借入金の元金が返せます。そのあとにも多額の現金が残りますので(剰余金)、そのお金を自己資金にしてまた次の借金を繰り返して不動産を増やすのが私のやり方です。

今回の一番いい事はグループ会社の借金が無くなりますから非常に筋肉質の経営となります。世界経済も激変していますので、私は無借金経営を実行することを決意いたしました。

わく
わく

夢ニュース

waku-waku yume news

[スマイシアHD]

2025 | No.148

April

4

『スマイシアAPARTMENT 西條町』

2階×総3戸 1R (2部屋 35.81㎡)
1LDK (4部屋 35.65㎡～37.93㎡)

縦の空間を利用した占有面積以上に広く使えるメゾネットプラン

