



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

今月も『厳しい話』です。

全ての「社長のひとりごと」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
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

くぼかわよしみち.com

検索

先月に引き続き、今月も非常に『嫌な話』と『厳しい話』を申し上げます。私ももう25年以上『土地活用』の仕事をしていまして、飽きると言うか、嫌になると言うか……。

300坪の田んぼに『アパマン』を建てました。『はもう言いたくなくなりました。誤解を覚悟で言いますと、もうこんな『簡単な仕事』を『素人の地主さん』にあと何年言えはいいのでしょうか。私も今年62歳ですからそろそろ卒業させてはいただけないでしょうか……。

私は今までに1,000億円以上の借金を皆さんにさせていただいて、6,500戸の住宅や賃貸を建設しました。その中で1件の倒産や自己破産も無く、特に土地活用の地主さんには『大成功』していただいているのが『私の実績』ですからそれで大満足すればいいのですが、私は『大不満』なんです。

どういう不満かと言うと、地主さんのほとんどが上手く行っているのでもうこれ、『い』とお考えだと言うことです。私の考えと、私の主張と、私のアドバイスは違うんですね。まず地主さんは目先の①相続対策と②固定資産税対策でアパマンを建てて成功しました。③多額の現金収入も入りました。はいそれで終わりなんです。

私に言わせれば元々土地があつて、その上にアパマンを建てて成功するのは当たり前な

んです。ね。(しかし成功していない地主さんが日本中に8割いますから、本当は当たり前ではありませんが、私から言わせればそれで当たり前です。)はいそれで成功した地主さんはしかしそれで満足なんでしょうか……？

私から言わせればそれはあまりにも『レベルが低い』と申し上げます。何故かというところ、こまごまでは税金対策①②と現金収入の③が終わっただけです。考えてみてください。多額の現金収入の、16年目からの(設備償却15年が終わった後の)④所得税対策はご存知ですか。考えていますか。

はい、ここでまた、多額の税金を支払い続けて『アパマン』をせつかくやつても意味がないんですね。そして贈与や相続を兄弟や子供達にして、⑤家の財産はチリチリバラバラです。何のためのアパマン経営でしょうか。

⑥そして借金だけがしつかりと残っていますから、一旦空室が多くなれば相続された子供さんも『火の車』ですから、ありがたうございましたではなく、いい迷惑で文句を言われてしまいますね。はいこれがレベルの低い一般の地主さんの10年20年30年先の姿だと申し上げます。

私のお願いは、もつとしっかり考えて『賃貸経営』をして下さい。⑦『経営をして下さい』とはもつと数字に強くなつて下さいですね。次に⑧目先ではなく『100年先を

考えて下さい』と申し上げたい。3代先までをあなたが真剣に考えないと、ご家族もご子孫も財産もチリチリバラバラですよと申し上げたい。

そのためには①②③の税金対策なんてどうでもいい、『レベルの低い』話は忘れていただいて、事業の経営者として収益を上げるノウハウを身に付けてください。

その方法は⑨土地を買ってアパマンをすること。⑩調整地域の土地を買ってサ、高住をやること。⑪家賃管理会社を作ること。⑫次にお掃除会社を作ること。⑬それ以外に子供の数だけ会社を作って二人に持たせること。⑭その会社はその子供の子供に継がしていくこと。

⑮1000戸3000戸5000戸1,000戸の賃貸を税金と手元資金の両面から『逆算』して計画的に100年間建て続けること。⑯本業以外にこの賃貸経営を『代々の家業』にすることですね。

今です、木造住宅でも『100年住宅』が当たり前です。しかし土地活用で100年先を考えていないのが地主さんですね。レベルが低い、としか言いようはありません。もし『反論』がありなら、私に100年先までの『税金支払いゼロと利益計画』をお見せください。無いのであれば私がセミナーで見せたいので、是非参加してください。(失礼いたしました。)

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

WAKUWAKU YUME NEWS

6

June.2013

No.006

ホテルで過ごすような
優雅な一時を身近に。

来春オープン予定、落ち着きのある邸宅風マンション
アースカラーとコテ仕上げ白のツートンカラーを基本に、時間が経つほど
味が出る。環境に調和したデザインを実現!



岐阜県瑞浪市:ラピーヌ アネックス(完成イメージ)