



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 義道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 土地活用『ウラ話』と『秘密の話』

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

くぼかわよしみち.com

検索

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

私は毎日毎日『地主さん』や『資産家』にお会いしてご苦労なお話しをお聞きしています。まあ人それぞれに『悩みの種』はたくさんあるんですね。

①地主さんは土地があつてもお金が無いんですね。世界の常識のお金持ちの基準は『5億円の現金』を持つている人です。しかし日本人の資産の70%は土地ですから、もう全然お金がありません。

②そして地主さんの固都税は1.7%で草刈りや管理の費用を入れて、その土地の維持費が年間2%です。50年で100%ということ、地主は50年かけて自分の土地を自分で買い戻しているとおなじですね。これではお金は残りません。地主さんは貧乏ですね。

③そしてアパートやマンションをやっている地主さんの10人中9人が賃貸経営で失敗しています。やはり事業の経営のわからない農家が『賃貸事業』をやつても成功できないんですね。

④地主さんは、『木・鉄・コンクリート』の建築の価格を知りません。大手メーカーのプレハブや木造をどうして坪55万や65万や70万円で買うのでしょうか。世界の常識です。それでは失敗です。

⑤そして税金の『減価償却』のことが全然わかっていませんね。アパートは設備償却の15年が終われば税金ばかりですから

『儲かりません』。しかし15年までは誰がやつても『儲かります』。

⑥私は土地活用の30年間で財産を増やしている地主さんにあつた事は二度もありません。土地があるからアパートをやる、では財産は増えませんね。『土地を売つて、アパートをやる』地主さんだけが財産を増やしているのです。

⑦会社経営の難しさや苦労と比べて『賃貸経営』ほど簡単なものではありませんね。その証拠にアパートは『副業・兼業片手間』でできるのです。そして24時間お正月もお盆も休みなくお家賃が入ってくるんですね。簡単ないい仕事です。

⑧アパート経営をバカにする人がいます。それは失敗している地主を見ているのでしょう。『アパマン』はエリザベス女王やタイの王室、アラブの王様やニューヨークのお金持ちがやる仕事だということを『存じない』のでしょうか。アパマンは正しくやれば『事業の王道』なんですね。しかしお金の持ちになる方法はないのです。特に日本は『税金が世界』ですから地主さんはアパマン以外に良い商売はないんだとご理解ください。

⑨私は銀行から借金をする人を見ていると、あきれて物が言えませんね。世界中で『保証人』や『別担保』をとる銀行は一件もありませんよ。日本だけだということを知

知ってください。国の融資(支援機構)をなんで使わないんでしょうね。そして35年固定金利なんて、こんな有利な融資を使わない地主さんの気が知れません。完全に『地主の非常識』『無知な賃貸経営』ですね。

⑩私は100年先までの『税金ゼロ』のコンピュータソフトを作っていますがご存知でしょうか。？相続税ゼロ円、所得税ゼロ円のシステムと、固都税は土地の1/80(借家人控除)、建物は1/2の70%(借家人控除)で100年間の収益計画は完全に完成しています。

これだけはお間違えのないようにしていただきたいのですが『税理士さん』は税金の計算をする人であつて、事業の賃貸経営については素人ですね。やつたことの無い人に相談してもいいのでしょうかね。そして銀行の『支店長』は取りはぐれないお金を貸したい人ですね。アパートの経営は素人ですから相談の相手にはなりません。

はい、土地活用の『ウラ話』『秘密の話』『非常識な話』を10コほど申しあげてみました。しかしまだまだこんなバカな話は100コでもありますね。私のセミナーに10回くらい出ただけならばこの100コは全てお話ししています。ご用とお急ぎの無い地主さんは、是非ご参加ください。お待ち申し上げます。

# わくわく 夢 ニュース【土地活用】

2014

7月

No.019

スクエアで構成された  
ナチュラルでモダンな外観

2LDK×6戸、ナチュラルモダンタイプマンション

レンガ調のタイルとモダンな感覚を生かしたデザインに。  
1Fにはバルコニーから専用庭に出ることができ、戸建感覚を味わえます。

