



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

ヨーロッパ・アメリカの『土地活用』…?

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
lglobal-mie.co.jp
superchintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

そんなものはありませんね。そもそも『土地活用』とは日本だけのものです。ヨーロッパやアメリカで土地活用をしませんか?なんて、どこの建設会社の営業マンも地主さんの所へ来て言う人は一人もいませんね。

土地を持つている人は、そもそも自分でやりたいことがあるから土地を買った人で、アパートがやりたい人がアパート用の土地を買うんですね。土地があるから『アパートでもやろうか』と言う地主は『日本人だけ』なんです。

その理由は、戦後の財閥解体(金)と農地解放(物)と長系相続廃止(人)で日本の家族制度を崩壊させたいアメリカの政策でした。日本に一度と戦争させないためにこの『人・物・金』を日本から取り上げてしまつたんですね。天皇陛下がお父さんだったから兵隊さんは強かったんだと考えて、日本の家族制度を壊しました。だから兄弟平等相続となつて『お金持ちの家』が日本から無くなつて、兄弟家族の絆もばらばらですね。大地主も無くして、財閥も無くして、はいこれで日本に『お金持ち』は一人もいなくなつてしまいました。

私はよく海外に行きますが、外国(欧米・アジア・中東)にはお金持ちがいっぱいいます。しかし日本に帰ります

と、ほとんど私はお金持ちにお会いすることがありませんね。ということアメリカの政策は大成功となつてしまいました。もう一つ、日本のお金持ちは『お金持ち』ではありません。お金は無いけど(5億円以上の現金の無い人は世界標準のお金持ちではありません)『土地』があるよ』が農地解放の副産物の『日本のお金持ち』ですね。そしてその土地に国は1.4%プラス0.3%合計1.7%の固都税をとりますから、地主は60年かけて自分の土地を自分で買い戻しているのと同じです。

はいこれで日本の地主さんは一生お金持ちになれませんね。だから政府は①居住系(賃貸住宅)を建てればこの固定資産税を6分の1にしますよ。②減価償却を認めますよ。③金利も経費で認めますよ。④家賃収入の現金が入るから『お金持ち』になりますよ。と言つておいて、⑤お金が入るのは設備の償却が終わる15年間だけで、⑥16年目からは『世界一高いと言われる税金』で半分以上持つていってしまいます。

⑦そうして一生働き続けてやつとお金を残したと思ったら、またまた『最高税率55%の相続税』で持つていかれてしまふ、この7つが『日本の特徴』でしょうか。だから16年先の税金のことは秘

密にして、日本の建設屋さんには『地主さんの土地活用』の営業に来るんですね。⑧何も知らない地主さんはその『甘い言葉』に乗せられて、アパートはやりたくないのに『土地活用・賃貸経営』をやつてしまふ。⑨入居者のことなんて全然考えていないアパートばかりが日本中にできて『空室だらけ』。⑩そして地主さんはまた財産を無くしていくだけです。そして日本はどんどん貧乏になつていくんですね。残念なことです。

デンマークにはそもそも固定資産税なんてありません。個人の住宅のローン金利も減価償却も当然認められますから、無理にアパートを建てる人はいませんね。相続税も当然ありません。ヨーロッパもアメリカもアジアもみんな似た感じですよ。だから日本だけが確実に貧乏になつていって、『お金持ち』(5億円以上の現金を持つている人)が世界一少ないんです。(日本は2.8万人、中国は30万人います)

やはり商売・事業の『王道』はお客様第一ですから、日本人もそろそろ『土地があるからアパートでもやろうか?』は止めていただきたいものです。そんな『土地活用』は世の中(日本)から無くなればいい、と考えているのは私だけでしょうか…。

わくわく 夢 ニュース【土地活用】

2014

11月
No.023

地中海リゾートの
エスプリ香るこまやかな演出

1LDK×9戸、御影石貼りの門型エントランスに
割り石タイルの壁面で重厚感と優雅さを両立
ガラスブロックや穴空きブロックを採用したディテールで、
光と風を感じる空間づくりを実現しました。

