



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

50年満室ノウハウ『勝てる賃貸経営』

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

5月と6月の2ヶ月で久しぶりに5冊目の本を書く予定です。タイトルは『賃貸・負け組と勝ち組』『50年間空室なしの賃貸経営』『アマン築年数別経営ノウハウ』……。どれになるかは未定ですが、要するに『満室経営を50年・100年実現するノウハウ』を皆さんに伝えなければという私の使命感で本を出版します。

私自身も30年近く賃貸経営をしていて、実績は532戸所有で空室は2戸しかありませんね。築20年以上の物件も含めて99.6%の入居率ですから、おそらく『日本の実績』でしょう。私は賃貸経営のプロ(設計・デザイン・積算・工事・賃貸管理・仲介の全て)が分かるプロです。ですからそれが当たり前前の賃貸経営だと思っているのですが、世間の地主さんやオーナーさんは『空室の悩み』や『空室の恐怖』があるんですね。それなら50年間空室をつくらない私のノウハウをお教えすれば世の中のお役に立つ仕事ができますね。

そして私は家賃収入も4億2,000万円ありますが、これらの不動産投資での税金支払いは『10年以上ゼロ』です。土地は1万5,000坪以上所有してありますが固定資産税は通常の『6分の1』しか支払っていませんね。多額の借入金もあ

りますが、『一日も早く無借金』が私の方針ですから、借金で苦しんでいる訳でもありません。これらも私の専門分野ですからプロだと自信を持っています(利回り・融資・税金・減価償却・節税のプロです)。

このノウハウも年間30回のセミナーなどでは全てお話しをしているのですが、90分の時間では10分の1もお伝えできません。ですからやっぱり本にまとめて出版すべきですね。しかし本を二冊書くということは、100冊の本を読むより大変な苦勞です。し、ない頭を酷使したくないのですが、そろそろちゃんとお伝えしないと世の中にお役に立てません。一般の地主さんにも専門の税理士さんにも、私の作った専門の100年先まで全て計算できるコンピュータソフトはありませんね。だからやはり日本中で私でないと『50年・100年先の賃貸経営のノウハウ』は語れないのです。

日本中で誰も言わない、誰も知らない『50年満室経営』についてお話ししてお伝えしたいと計画しています。私にはやはり実績と体験がありますから、頭のいい人が考える『机上の空論』ではありません。現実にはたくさんの失敗を経験して、苦しんで苦しんで作り上げた『成功のノウハウ』ですから、きっと皆さんのお役に立ると確信しています。出版されました

是非度お読みいただければ幸いです。いくつかの日本だけで私のノウハウのポイントを話ししますと①100年単位で資産形成を考えると、欧米では当たり前ですが(スイスのプライベートバンクなど)日本の地主さんは全く考えていませんね。財産をどんどん無くして、相続でどんどん分散させています。これは失敗です。私は日本で唯一『3代先100年先の土地活用』を提案させていただきます。

②そして日本の賃貸経営者は全員『甘い経営』をしています。そんな中で私の提案する『勝つ経営』は凄く簡単なことですね。相手が弱いんですから、賃貸経営で勝つことは簡単。負けることは無いので私の実績が99.6%の入居率となっているのです。③『築年数別経営』とは、本当は賃貸経営はものすごく難しい計算をして、年数ごとに経営スタイルを変化させないと満室にはなりませんね。しかしこれが分かると計算して、経営している人は日本中に一人もいないと私は思います。私の専用PCソフトがないと計算機ではできませんから、誰もできないのです。

ということ少し苦しんで二冊の本を仕上げます。出版されましたら一度是非ご購入していただければと思います。

わくわく 夢 ニュース【土地活用】

2015

5月
No.029

築12年でも飽きのこない
落ち着いた外観デザイン!

3LDK×9戸、1階には専用庭もありガーデニングも楽しめます。
アクリルパネルや建物に凹凸を付けることで
外観にメリハリが出ます。

