



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

アパマン経営『本当に儲かるのはどっち』 8月出版(日本実業出版)

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

1ヶ月遅れましたがやっと本屋さんに出ますのでお買い求めください。『土地活用』や『アパマンの賃貸経営』や『税金の節税』の難しい本を書く予定でしたが、私の能力ではやっぱり無理でした。ということでも、もの凄く読みやすい本になってしまいました。『正しい答えはどっち...?』が40コくらいあって、その質問が終わると『本は終わり』ですね。本当に内容のない専門書(?)になってしまっています。しかし土地活用でお悩みの初心者には、分かりやすくいい本になったと思います。

さて私は『土地活用』の考え方ややり方を5段階に分けていつもお話しています。これが議道の『賃貸シリーズ』第一弾から第五弾です。それぞれテキストとセミナーを録画したDVDがありますので、入手希望の地主さんやオーナーさんはご連絡くださいればお送りいたします。

賃貸シリーズ第①弾は『勝てる理念目的』ですね。節税や現金収入のことがかり考えている地主さんは、賃貸経営に必ず失敗します。もつと哲学や理念をもって土地活用をされないと競争には勝てませんね。そして地主さんの目的は、自分の土地を世のため人のために役

に立てることです。私はいつも念じています。『私に与えていただいた1万5,000坪の土地と532戸の賃貸住宅を、必ず入居者の幸せのために使います』これが私の理念目的です。

第②弾は『勝てるスタート』です。負ける賃貸経営をスタートした地主さんは一生負け続けるのです。勝てるスタートとはこの地域に1,000棟のアパートがあったとして、(1)どこよりも安い建築費で(2)どこよりも高級な建物をつくること。(3)外観はおしゃれなデザイナーズで(4)間取りは広く(5)インテリアデザインにもこだわること。(6)家賃は一番安くして(7)しかし手取り収入を多くすること。(8)地震に強くて(9)防音断熱で(10)オートロックで(11)防犯設備も必要です。(12)銀行で借金しないで国の融資で(13)最低金利で(14)15年・35年固定にして(15)保証人なし(16)別担保なしで借金をするのです。(17)毎月のお掃除と管理が一番大切だとお考えください。

さて第③弾は『勝てる運営』です。日本では私しか言っていないんですが、『築年数別賃貸経営』に徹してください。個人の賃貸の空室は532戸の中で2戸しかありません。99%の入居率ですね。これで50年間は空室がありませんし、家賃収入も十分に入ってくるのです。

次は第④弾『勝てる資金運用』です。私は30年間『日も早く無借金』にしてください、と地主さんに言い続けてきました。ですから賃貸経営で成功された地主さんは多額の現金をお持ちです。しかし0.02%の利息では何の役にも立ちません。2%でも100倍の利息ですが、私なら簡単に5%~10%の複利でお金を増やせますね。日本では無理ですからやはり海外のプライベートバンクでしょうか。財産100億円も夢ではありません。

第⑤弾は『勝てる100年』です。私は『3代先100年先の土地活用』を日本で唯一提唱しているのですが、これが相当にプロの地主さんにもなかなか理解していただけません。私の言いたいことは『あなたの家の100年先3代先』を考えてくださいと言っているのですが誰も考えてくれません。それと300億円400億円の財産を作る方法をお教えるのですが、税金計算や会社経営の知識のない地主さんにはチンプンカンプンで理解できないのですね。残念です。

はい、これが議道の『賃貸シリーズ』ですが、8月に出版される本と合わせて、一度ご勉強されてはいかがでしょうか...

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2015

8月

No.032

3階まで吹き抜けなダイナミックな
エントランスのRCマンション

4戸×3階 12世帯 75㎡の3LDK
エントランスが真ん中にあるので、全室角部屋になります。
1坪タイプの広々ユニットバス付です。

