



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

日本初『新しい土地活用』のやり方とは

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
lglobal-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

さて今現在の『土地活用』は大東建託さん、大和さん、セキスイさん、東建さんなど立派な会社さん達でいっぱいですね。しかしまあ地主さんの立場になると全国平均の空室率23%ですから4戸に1戸は空室ということになります。8戸のアパートなら2戸空室。20戸のマンションならいつも5戸が空室ですね。日本を代表する立派な会社さん達が、たくさんのアパートマンションを自信をもつて建てているのに、この悪い結果になってしまっているのはどうしてなのでしょう...?立派な会社さん達はどうして空室ばかりつくるアパマンを地主さんに提案してすすめるのでしょうか... 私には不思議で不思議で仕方ありません。

私の所有するアパマンは『5.3.2.戸』あります。空室は『2.戸』しかありません。全国平均の23%で計算すると『1.2.2.戸の空室』となりますが、もし1.2.2.戸も空室があれば私はすぐに借金が返せなくて倒産してしまいます。ということは全国平均の空室が23%もあるということは、平均的に考えれば日本中のアパマンはすべて失敗して、地主さん達は借金が返せなくて、全て倒産しているということですね。

それなのにまたアパートを建てませんかと言つて大手の会社の営業マンが地主

さんの所に毎日訪問しているのです。そしてまた地主さんも何も分からないまま契約をして、空室をつくつて、借金が返せなくて...。こんなことがこの日本では毎日繰り返されているのですが、どこかでこの流れを変えないと地主さんの『悲劇の連鎖』は止められませんね。

欧米的な考え方ですと『地主の自己責任』で契約して建てた地主が悪いんだと言つてしまえば終わりますが、失敗すると分かつていてすすめるアパート会社の責任は無いとは言えません。『詐欺』だとか『消費者保護』も言えませんね。地主は商品(アパート)を騙されて買つて建てても、アパート会社を裁判で訴えることはできません。それは、地主は消費者ではなく『アパート経営者』だからです。自分で判断して建てたのですから、失敗しても倒産しても人のせいにはできません。全て自分の自己責任でしょうか。

さて私の考えを申し上げますと今の土地活用の立派な会社さんのやり方の間違いは大きくは『10.コ』です。①一括借上の嘘。②不当な高い建築費用。③入居者無視の間取りと家賃。④賃貸管理のレベルの低さ。⑤入居募集の間違ったやり方。⑥税金支払いの計算ができない。⑦毎年の節税方法を知らない。⑧修繕のやり方を知らない。⑨リフォーム・リノベのやり方

を知らない。⑩家賃を下げたり上げたり賃貸経営の基本を知らない。

まあ建てる地主さんも、アパマンをすすめる大手のアパート会社もこの10コを全く知らないのが日本の土地活用の現状です。ということで私ももうあきらめました。販売会社は変わらないし、地主さんもいつまでたつても分かってくれないし...。日本初『新しい土地活用』のやり方を私が一人やることに決定いたしました。

アパマンの建築も借上げも管理も私で行います。もう人には任せられませんが、私に任せられた地主さんは、1億円相当のアパマン投資(借入金で)22年以内で全て『無借金』。そして35年以内に『1億円』の現金を無税で積み立てて、『相続税ゼロ』『空室ゼロ』が実現できるのです。

私は今も実行していますからこれは私にとっては簡単なことなのですが、今までセミナーなどでいくら説明してお教へしても地主さんはやつてくれませんでした。だからもう教えるのは止めて、私が全て地主さんの代わりにやることにいたしました。はい、ご興味のある地主さんはお申し出ください。まずは10名くらいから『ヨシミチの完全お任せ土地活用』をスタートいたします。先着10名様です。お急ぎください。

わくわく 夢 ニュース【土地活用】

女性に人気の南欧風
デザイナーズマンション

4戸×3階 12世帯 56㎡ 2LDK
贅沢にエントランスを2ヶ所作ることで全室角部屋になっています。
他にないデザインですので、入居者様も自慢したくなるマンションです。



2015
11月
No.035

