



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

私はもう、地主さんの『土地活用』は止めたい。

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

世界中どこを探しても『地主さんの土地活用』というビジネスはありませんね。日本だけにしかありません。世界中どこを探しても『大東建託さん』や『レオパレスさん』や『東建さん』のような建設会社は無いのです。日本だけが『変な国』というか、地主さんがやりたくもないのにアパマンを建てて、空室ばかり作って、借金が返せなくて、悲鳴を上げて苦しんでいるのは世界中で日本だけなんです。

そもそも外国でアパマン経営をする人は①経営者であって、日本の様に農家の素人さんが賃貸経営を絶対にしませんね。②土地があるからアパマンでもするか。という人は一人も居ません。やりたければ立地のいい場所に土地を買ってやるものです。③そしてそもそも空室ができるような所にアパマンは建てません。ここは将来人口も増えて、企業も進出して発展するエリアだからアパマンを建てるのです。④そして税金計算を自分でして、節税しながら投資を繰り返して、アパマンを増やして成功させているのです。

では何故日本だけが、そんなバカなアパマン経営が流行しているのでしょうか…(?)その理由は①更地で土地を所有する経費は年間『2%』かかります(固税1.4%都税0.3%その他維持費)。50年間で100%ですから地主は自分

の土地を自分で50年かけて買っているのと同じですね。共産主義国家の中国でも99年の借款(借地)なのに、民主主義の日本が50年で国から土地を買い戻す税制は酷いものです。②次にそれでは地主が可哀想なので(?)賃貸住宅を建てれば6分の1の固税にすると日本は決めました。③だから地主は経営も分らないのに、何でもいのでアパマンを建ててしまっているのです。④あとアパマン会社の『甘いささやき』でしょうか…。現金収入になりますよ。空室が出ても家賃保証しますよ。借金があれば相続対策になりますよ…。その結果世界中で日本だけが『アパマン大国』になってしまつて『空室だらけ』の『悲惨な状況』になっているのです。

かく言う私も建設会社として30年間、地主さんに土地活用をおすすめして300棟以上のコンクリートマンションを建設させていただきました。建てたマンションの入住率は日本ですから(自社評価ですが)地主さんには全員成功していただいたと自負しています。しかしもう地主さんにアパマンを説得することは面倒臭いと言うか、私も65歳になりますので農家の訪問は疲れるのでそろそろ止めようと考えて実行しています。これからは地主さんの土地活用は止めて、経営の

分かる富裕層や投資家に、いい土地から買っていたらいい、その上にアパマンを設計して、有利で安全な融資をつけて販売する計画を実行中です。

私達プロが全て準備しますから、アパマン経営も大成間違いなしですね。その方法は①これから発展する不動産購入のエリアを専門家の調査で決定します。②そのエリアの不動産業者さんへ100件訪問します。③そしてそこから有力情報の土地を30ヶ所選定します。④この30ヶ所の土地の上に30の図面を作成して⑤支援機構さん(昔の公庫さん)や銀行さんに融資の仮審査をお願いして⑥その中から最も良い物件を3件に絞り込みます。⑦この3件の案件を経営の分かる私共のお客様に『これはいかがですか』『この物件は間違いありません』とアパマン(サ高住なども)の『土地建物セットプラン』として販売するものです。

良い点は①土地から買うので立地が良い。②融資付きなので話が早い。③プロが選んでいるので空室が出ない。④利益計画がはつきりしていて失敗がない。以上ですね。もし宜しければお問い合わせいただいて、どんな物件があるのかをお聞きください。そんなにたくさんはありませんから、お問い合わせの順番となります。お急ぎくださいね。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

5月

No.041

名古屋市千種区に完成した
7階建デザイナーズマンション

3戸×7階/18戸+オーナールーム/1LDK/51㎡・56㎡

エントランスにこだわりを持ったデザインを採用しています。
最上階をオーナールームにした土地活用です。

