



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

再度『6大戦略』を解説します

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

agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

2016年2月の38号で『土地活用の6大戦略公開』を掲載しましたが、非常に大切なことなので再度詳しく説明いたします。

その前に確認したいことが1つだけあります。それは世界1税率の高い日本において財産を殖やす方法は『居住系』だけに認められた世界2有利な節税を利用する以外に方法はないということです。①建物の固税評価額が建築費の50%。そして相続時は評価が70%(借家権控除30%)で35%になります。(65%減)②次に土地は相続時に路線価の85%(借地権50%×借家権30% = 15%減額)となり、毎年の固税支払いも6分の1に軽減されます。③あとは世界一低い金利で、35年固定金利(世界中で支援機構だけで国のお金が借りられること。別担保無し、保証人無し)は日本中の銀行で支援機構さんだけです。ね。これらは必ず忘れないでください。

さて『6大戦略』の①は『勝てる理念・目的』。ここで幸せとは何か、財産とは何か、健康・仕事・夢・勇気・サムマナーについてじっくり考えてください。賃貸はあくまで家業(兼業・副業)で行うものですから第一は家族の幸せのための財産づくりとなります。世界標準のお金持ちの基準の『5億円の現金』も目標です。土地活用と賃貸経営はあくまで世のため人のため、

入居者第一でお考えください。相続で争続にならないよう民事信託をしっかり勉強することです(民法の相続はもう古い)。

②『勝てる現状把握』戦前と戦後の日本の政策の違いや、国内と海外の税制の違い。空室率30%の現状把握をしてそれでも土地活用をするのかを決めてください。緻密な現状把握を知的に行わないと、人の言うことや営業マンの甘い言葉に騙されますね。

③『勝てるスタート』負けるスタートをする地主さんが90%でしょう。ほとんどの地主さんが失敗しているのが日本の賃貸経営の実態ですね。私達のような少しの勝ち組みにとってそれはありがたいことですが(相手が弱すぎるので勝てるから)残念な気持ちでいっぱいですね。世界高い建築費、サブリース借上保証の嘘、デザイン性ゼロの規格アパート。こんなメチャメチャなアパマン経営をやっているのは日本だけです。ね。だから30%の空室になるのです。私達は99%の入居率なのに、どうして日本の地主さんは失敗ばかりするのでしょうか。負けるスタートをすると一生負け続けるしありません。ご注意ください。

④『勝てる賃貸』私の申し上げる成功の法則は簡単です。成功している人の真似をすればいいのです。税理士の先生は賃貸を経営したことが無いのですから、

相談してはいけません。50年先まで満室経営をするためには、日本で私だけの築年数別賃貸経営を実行する以外に方法はありませんね。

⑤『勝てる資金運用』私の賃貸の方針は節税して二日も早く無借金です。手元に現金が残りますが、0.02%の利息では1,000万円を2倍の2,000万円にするのに3600年間かかります。しかし5%複利ですと10年で1.6倍、8%で2.1倍、10%で2.6倍、15%で4倍、20%で6.2倍ですね。アインシュタイン博士が20世紀最大の発見は複利だ、は本当です。私も今実行中です。

⑥『勝てる100年』3代先を考えた土地活用、賃貸、財産づくりを私はセミナーでお教えしています。100年先をいつも考えてくれるスイスのプライベートバンクもご紹介いたします。要するに自分一人のことばかり考えずに、永続する家づくりをお考えください。家族仲良く、時間を味方にして100年先には100億円、300億円、500億円の財産を世界・税金の高い日本でもつくれるんだとお教えしています。

私もこの6大戦略を30年間実行しています。今は600戸を経営しています。が、1,000戸になるまで、もう少し頑張らましようかね。。。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

7月

No.043

重厚感のあるクラシカル
モダンデザインマンション

2戸×3階、6戸、70.6㎡、3LDK

全室角部屋で隣も物音を気にせず生活ができます。
1坪タイプのユニットバスでお子様と一緒に入ってもゆったりと入浴できます。

