



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

# トヨタは『何故』を『5回』聞く。

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

「当地、愛知県の世界ナンバーワン企業『トヨタさん』には、私達中小企業経営者も『土地活用の地主さん』もたくさん学ぶべきところがありますね。」

『KAREN』はもう英語になってしまいましたし、『ジャストインターム』や『リーノ製品開発方式』などの難しいノウハウでも世界の最先端を実現しています。しかし売上は27兆円なのにトヨタさんの経営方針と経営計画はたった『A3.1枚』なんです。何千億円の工場建設計画も『A3.1枚』、職長さんや工場長さんも、部下から『A3.1枚』にまとめられた提案書や報告書でないと受け取りを拒否するそうです。

そしてまたトヨタさんでは『何故』を5回聞いて、『真の原因を追求したり、真の理由をあぶり出しています。表面をなでたような甘い原因や理由の追求では、世界のナンバーワンは達成できないんですね。それではこの『何故5回』を二度実験してみましよう。皆さんにもこの同じ質問を5回いたしますので真剣にお答えください。私も真剣に答えた事例を記入いたしました。参考にしてください。

①『あなたは何故土地活用をしたいのですか?』②(?)③(?)④(?)⑤(?)  
答え①『固都税が高いので、支払いが苦しいから』②固税1.4%+都税0.3%+

草刈り土留めその他で0.3%+2%×50年+100%。地主は50年かけて自分の土地を自分で買い取っているのです。③駅前の土地は20分の1、住宅地は3分の1に値下りしたのに、固税評価額はそのまま高止りしています。④住宅(賃貸住宅含む)を建てれば固税が6分の1に減額される。

答え②は『相続税が高く、節税と支払い現金が必要だから』③借入2億円で建てると評価は50%の1億円となり、差引1億円のマイナス資産ができる。④このマイナスを土地の評価と相殺すれば相続税はゼロになる。⑤ゼロにならなくても相続時の評価は土地は85%、建物は70%に減額される。⑥借入金2億円の取り収入1%+2%、200万円+400万円の現金が毎年残る。相続税が支払えます。

答え③は『家業、兼業、副業、片手間で賃貸経営ができるから』④代々の土地があり、土地を買わなくても賃貸経営ができる。⑤3つの節税(固税、相続税、所得税)をしながら、不動産資産と現金を増やしたい。⑥会社勤めをしながら兼業、副業で事業経営ができるから。

答え④は『土地を買って賃貸経営を会社規模でやりたいから』⑤2015年で賃貸の空室率25%。2033年予想の空室率50%。⑥それでも賃貸経営は将来有望なビジネスだと考えている。⑦空室

を作らないノウハウと実績がある。⑧土地活用の地主の90%は間違った賃貸経営をしているので、平均的空室率が50%だとしても90%以上の入居率が達成できる(商売相手が弱すぎるので絶対に勝てる)。

答え⑤は『世界一税金の高い日本で、賃貸経営だけが唯の財産を作る方法だから』⑥相続税55%、所得税56%(復興税、地方税含む)、法人税34%、贈与税55%、固都税1.7%。⑦しかし相続税ゼロ、所得税ゼロ、贈与税ゼロ、固税6分の1が可能。⑧年間表面利回り6から7%。手取り1から2%可能。⑨空室は多くても家賃相場は25年間下がっていない。⑩土地の値段が非常に安く買いやすい(商業地20分の1、住宅地3分の1)。⑪借入金の金利が戦後最低の0.69%(住宅支援機構、15年固定金利)。⑫借金10億円規模で年間2,000万円手取り。30億円で6,000万円、50億円で1億円手取り可能。

さて皆さんの5つの答えは出ましたでしょうか。私の5つの答えは書きましたが、本当は5つではありませんね。⑥⑦⑧⑨…。このあとも4つ程の私自身の究極の答えがありまして、今それを実行中です。ご当地のトヨタさんを見習って私も『賃貸経営ナンバーワン』を目指します。あと12年、77才まで頑張りたいと思います。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

9月

No.045

大通り沿いに建つオシャレな  
南欧風デザインマンション

2戸×3階 6世帯 55㎡ 1LDK

エントランスがオートロックで防犯対策。女性も安心して生活できます。  
オール電化で家計にもエコなマンションです。  
1坪タイプのお風呂で一日の疲れをゆったり癒せます。

