



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

# 『日本の賃貸』は世界の非常識

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
- agg-hd.co.jp

9月はミュンヘン(ドイツ)ザルツブルク(オーストリア)ニューヨークピッツバーグダラス(アメリカテキサス)をぐるっと西回りで地球を一周して、私はすぐまたフィリピンに8日間いますから、もう1ヶ月近く日本を離れてしまいました。ダラスはアパート1棟所有(16世帯2億円)フィリピンのマカティ市にレジデンス所有(高級マンション1室145m<sup>2</sup>8,000万円)なども視察しました。

役員クラスの社員10人程の旅行でしたが、飛行機を降りるといつも夕方の4時から5時ですから(西回り)夕食を食べて、お酒を飲んで、まあ毎晩宴会のような毎日でした。これが地球を東回りで行く、着くのはいつも朝の9時か10時です。これでは時差ボケでも仕事をせざるを得ません。だから私は東回りはコリゴリですから、世界一周はやはり西回り決めていきます。ヨーロッパへエコノミーで往復しても一人50万円。ビジネスクラス(フルフラットシート)で世界一周しても65万円です。だからこれが一番お値打ちなので、私は年に1回か2回出かけているんですね。

さて感想3つをお話ししますと、やはり日本はどう考えても金融後進国と言うか、社会主義国と言うかガラパゴスと言うか、非常識な国と言うか、もう救いようがない国と言うか、衰退国家と言うか、土地

活用・賃貸経営でも地主さん達は全員で崖っぷちから飛び降りている国であるということを確認しました。残念なことです。

①第一に日本の賃貸住宅を含めた『新築着工件数』が異常で非常識です。これでは絶対に本当に、野村総合研究所が発表した2033年の日本の住宅の空家は30%(7,300万戸の中2,200万戸が空家)賃貸住宅の空家は38%(2,900万戸の中の1,100万戸が空室)になってしまいます。土地活用の地主のアパマンは全て倒産ですね。しかしそれが分かっているも日本の地主はアパマンを建てつづけているのですから、全員考えなしの飛び降り自殺です。

日本は人口1億2,700万人で『90万戸の新築着工。ドイツは人口8,000万人で『20万戸』、アメリカは人口3億2,000万人で『48万戸』。もうびつくりしてしまいますね。人口は減少し、少子高齢化が世界一の日本で90万戸も建てているのは非常識です。だから賃貸の空室も今現在で20%、2033年には38%なんですね。

②テキサスのまともな賃貸(手入れをしている賃貸)に空室などありません。10年で20%も人口増ですし、2017年秋にはトヨタの全米工場開業で、4千人のトヨタ本社社員と、下請け工場の4万人が人口増ですね。ですからアパマンの新築がど

んどん建てられていても全て満室です。空室だらけの日本のアパマンは、どう考えても『日本の非常識』以外の何物でもありませんね。あきれたものです。

③私のダラスの木造アパート16世帯は築56年の2億円の中古物件ですが、いつも満室です。家賃も新築とほとんど同じです。日本人から見ると不思議でしょうが、これが『世界の常識』ですね。なおかつ家賃は毎年値上りしているのです。2億円の11%の表面利回りです。年間2,200万円の収入で、1戸月11万円の家賃です。そして日本のガラパゴスではもう忘れてしまったキャピタルゲイン(値上り益)が毎年5%なんですね。この2億円は5年後には2億5,000万円で売れるのです。そして8ヶ月以内にこの金額以上の物件を買えば税金は免除されます。あとは日本の長期譲渡税を20%払うだけです。それと2億円の90%(建物部分)の1億8,000万が4年償却ですから、毎年4,500万円の所得のマイナスになりますから、私の場合は50%の税金ですから、毎年2,250万円ずつ節税できて、4年で現金残9,000万円となりますね。

これが世界の常識だということを、日本の地主さんにも分かっていただきたいものです。詳しくご説明いたしますのでヨシミチの『ぶっちゃけセミナー』に是非ご出席ください。マル秘の情報を7分お話しさせていただきます。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

10月

No.046

街中に建つオシャレな  
デザイナーズマンション

2戸×3階 6世帯、70㎡ 2LDK

奥様に喜ばれるシューズクローク付き。  
子供と一緒にゆったり入れる1坪タイプのユニットバス。  
全室角部屋なので隣との物音を気にせず生活できます。

