



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

『投資家』の『不動産投資』は全て間違い

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!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ
asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
otona-souzoku.com
kubokawayoshimichi.com

そもそも私は投資家という言葉が大嫌いですから、社内でもこの言葉を禁止用語にしているくらいです。最低5億円か10億円の余裕の現金があつて株や不動産やファンドに投資しているのであれば投資家もいでしょう。しかしサラリーマンでまとまったお金も無いのに安い中古のアパマンを買っている人達を世間では投資家と呼んでいますから、私はそれは違うでしょ、と申し上げています。

そしてそんな安物の中古マンションや安物の新築木造アパートを80〜100%の借入れ金で買っている人達は投資家ではありません。こんなことは素人の地主のアパマン経営と同じで必ず失敗するのです。成功するから投資家であつて、失敗する人達を私は投資家とは呼びたくはありませんね。

次に不動産投資ですが大きくは6つに分かれます。①ホテル・テナントビル ②オフィスビル ③大型賃貸住宅 ④海外不動産 ⑤小規模アパマン ⑥中古マンション。個人でできるのは④⑤⑥でしょう。①②③は規模の大きな会社しかできませんね。ですからここでお話しする不動産投資とは、私の嫌いな⑥を除いた④と⑤です。しかし④の海外投資と節税については、⑤の不動産投

資で成功して多額の税金を払う人達に必要であつて、まずは⑤の小規模アパマンで成功しないと話になりません。

という理由で私の考えと主張は『不動産投資』とは『小規模アパマン』だとしてご理解願います。まあしかしこの⑤の不動産投資が王道であつて、①②③④⑥は個人規模の賃貸経営にはどうでもいい事だと思えますね。ですから投資家(?)の不動産投資(?)は全て間違い…となる訳です。この『小規模アパマン』が小資金で一番儲かつて一番節税できるのですから①②③④⑥は全く不要でムダな不動産投資だと私は考えています。反対意見とご不満のある方はお申し出ください。

しかし、この小規模アパマンがいくら儲かつて節税できて『100億円』の資産を作ることが簡単だとしても『素人』にはできませんね。どんな事業でも経営でも専門知識と10年20年30年の経験が必要なんです。当たり前です。知識も経験も無い人が『小規模アパマン経営』で成功するはずがないのです。その証拠に素人の地主のアパマン経営は全て失敗しているのではないですか…。大手ハウスメーカーと大手アパート会社は日本中に空室の山を建築しているだけです。30年間私は

地主さんが儲かりましたよ、という話は一件も聞いたことがありません。あつたら是非お教え願いたいものです。

ということで私は今『土地セットプラン』という新しい『アパマン投資』を開発して販売しています。土地を探して、その上にアパマンを建てて、融資をつけて販売しています。全て私が選んできますから、空室もなくプロの目から見ても成功できるアパマン経営が実現できるのです。素人さんは自分で考えて失敗するより、信頼できるプロに任せたい方がいいと思います。そして23件やってみて、成功を体験したらその後は自分でやればいいのです。

世の中の鉄則は成功だけしようと考えることは欲が深く一人よがりな考え方です。世の中の全てのこととはたくさん失敗をしないと成功できません。しかし1つだけ失敗をしないで成功する方法があるんですね。それは成功者と全く同じことをすればいいのです。私は99%の入居率ですから私と同じやり方をすれば失敗はありません。簡単なことです。

土地セットプラン商品名『ト・チ・プラ』を是非ともご検討ください。そして不動産投資で成功されることを期待いたします。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2017

4月

No.052

可愛らしさの中にも重厚感のある
南欧風デザインマンション

4戸×3階、12世帯、74㎡、3LDK
エントランスを中央に配置することで、全室角部屋になっています。
1坪タイプのユニットバスで、ゆったりとした入浴が楽しめます。
74㎡・3LDKと広い間取りで、4人家族でもゆったりと生活できます。

