



アサヒグローバル株式会社 代表取締役  
ゴールドドスト株式会社 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

## 初級地主の『成功の五原則』

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

世の中には3種類の地主がいます。それは①資産を失う人、②資産を守る人、③資産を増やす人です。ほとんど99人の地主さんが資産を失っていて、資産を増やす地主は100人中1人だけでしょうか…。残念なことです。

どうして99%の地主が資産を無くすのでしょうか。それは地主としての『成功の五原則』などの成功の原理原則を知らないからなのです。ですから今回は初級の地主さんの『成功の五原則』をお話いたします(今回は中級の地主さんの『成功の五原則』をお話いたします)。

まず①は絶対に必要な知識である『日本独自の財産づくり』を知ることです。これが基本中の基本ですが、99人の地主さんは無知ですからこれが分からないのです。これが理解できないのであれば資産を無くすことは当然で当たり前ですね。この日本にしかない、そして日本だけの世界に有利な11項目の『節税財産メリット』は家宝として床の間に飾っておいてもらいたいものです。

それは(1)賃貸を建てれば土地の固定税は6分の1。(2)1億円の借金で建てた建物の固定税評価2分の1。(3)相続時の土地評価は85%(借地権50%×借家権30%+15%引き)。(4)相続時の建

物評価は70%。(5)世界一低い借入金金利(0.8%)。(6)15年・35年の固定金利。(7)保証人無しの借入。(8)別担保無しの借入(自宅担保無し)。(9)木造22年償却済みは4年償却。(10)コンクリート47年償却済みは9年償却。(11)複利8%+20%の海外での資金運用。この11項目を完全に理解して実行した地主だけが資産を増やすことができ、それ以外の地主は資産を失うしか方法はありませんね。これは床の間の家宝としてお飾りください。

②次に『ハウスメーカー、大手アパート会社では建てない』ということ。それは何故かという点、6つの嘘と騙しがあつて『詐偽商法』だからです。建築費の嘘。管理の嘘。一括借上げの嘘。耐用年数の嘘。借入金金の嘘。空室率の嘘。説明すると長くなるので止めますが、初級の地主さんレベルでは、この6つの嘘を見破ることはできませんね。中級の地主さんならすぐに分かります。だから中級の成功している地主さんは誰も建てていませんね。

③『住宅支援機構以外の借り入れはしない』ことです。初級の地主さんは銀行で借り入れするから失敗するのです。成功する地主さんになりたければ銀行で借金してはいけません。支援

機構以外では絶対に借金しないと決心すれば、全てが上手くいくのです。この理由も20項目ぐらいいあるのですが長くなるので書けません。一言で言えば100人中1人以下ぐらいいしか支援機構の借り入れ実績がありません。99人が銀行借り入れで失敗しているということですね。分かりますかね…。

④『50年間の正しい税金計算』をすること。ほとんどのアパマン販売会社の税金計算が正しくありません。わざと税金支払いを無くした、手取りのいい計算表を出して素人の地主を騙していますね。やめてもらいたいものです。

⑤『土地活用のプロとして6つの能力と実力』は教えても地主さんは身につけません。だから私達プロが不動産購入、建物購入、賃貸管理、税金計算、資金運用、賃貸経営の6つの全てに責任を持つて代行すべきですね。それだけの責任感をもって私達の様なプロが全て責任をとればいいのです。それがゴールドドストの『土地セットプラン』なのです。土地のないサラリーマンでも簡単に土地活用・賃貸経営ができますね。

私が全ての責任をとりますので騙されたつもりで一度チャレンジされてはいかがでしょうか。必ず成功します。私が保証いたします。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

家族みんなでくつろげる広いリビングが  
特徴の南欧風デザイナーズマンション

2戸×3階、6世帯、65㎡、2LDK

友達に自慢したくなるようなオシャレな外観です。  
約16帖の広いリビングでゆったりとくつろげます。  
全室角部屋で隣との物音を気にせず生活できます。

2017

6月

No.054

