



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

## 中級地主の『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

3種類の地主。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。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。

今回は『初級地主』の『成功の五原則』についてお話ししましたので、今回は『中級地主』の『成功の五原則』について努力すべき中級地主の課題についてお話しします。そして今回は『上級地主』の『成功の五原則』をお話しします。初級とは賃貸100戸・資産10億円。中級とは賃貸300戸・資産30億円。上級とは賃貸600戸・資産60億円以上の地主です。これくらいを目安にそれぞれの『成功の五原則』を申し上げます。

中級地主の①は『完全な節税の知識と実行』ですね。あくまで合法的な節税に徹して、所得税も相続税も払わないと決めてください。しかし国税の1.4%は賃貸を建てれば6分の1の0.23%になるのですから、これくらいは払うしありません。そして資金運用の海外ファンドなどの非上場株の譲渡益税の20%は、売買して利益確定するまでは10年でも20年でも無税ですから、金利のつかない国内の銀行預金は止めましょう。

②は『複数棟すべての利益計画をつくる』ことです。賃貸が10棟20棟あって、

300戸近くの戸数になれば初級の地主さんのようにドンブリ勘定ではやっていられません。また税理士さんの確定申告書の総合計いくらでは、1棟1棟の利益と税金が全く分かりませんから経営ができませんね。税理士さんは作ってくれませんか、1棟1棟の資料を自分で作るしかありません。そしてできれば50年先までの予定の数字も全て作ってください。それはできません、と言われるでしょう。中級地主の資格はありませんから賃貸経営は止めていただきたいと思えます。これは冗談ではありません。

③は『築年数別賃貸経営を完全マスター』することが3つ目の重要な成功の五原則となります。これは日本では私しかできませんから、セミナーに出て勉強していただくしかありませんね。50年・100年空室をつくらず、家賃を下げたり上げたり、修繕やリノベーションを税金を払う分のお金で実施します。コンピュータで何回も何回も計算しないとできませんでした。しかし私はやっと800万円かけて税金専用ソフトを開発しましたから、どんな難しい計算も1時間で可能です。これも日本初のソフトですから、ご利用ください。

④は『100億円の財産をつくる方法を知る』ことです。これも日本では私

だけが計算をして、節税して、資金運用して皆様にお教えしています。サラリーマンで土地のない人でも100億円をつくる方法は簡単なのです。私の言う通りにやっていたら誰でもできますね。この殺人的に税金の高い日本で、完全な節税をしながら100億円の財産がつくれたら、もう最高に気分がいいと思いませんか。騙されたつもりで二度お勉強してください。

⑤はやはり『3代先100年先の土地活用』の哲学と実践でしょうか。目先でお金持ちになってはいけません。時間を味方にして100年単位でコツコツ、そしてドンドン複利でお金持ちになるのが一番いいことです。親子・孫と3代も4代もかけて努力して幸せなお金持ちになつていただくことが一番大切なことだと私は考えています。私のプライベートバンクはスイスのジュリアスアペアー香港支店（AA格付け）ですが、プライベートバンクは100年単位で財産づくりを指導するのです。大したものですね。

さて中級地主の成功の五原則について申し上げましたが、99人の地主さんは理解していただけませんし、実行しないことばかりです。私はそう思います。だから1人だけでも成功していただければ、私は満足するしかありませんね…。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

2017

7月

No.055

スタイリッシュでオシャレな外観の  
シンプルモダンデザイナーズマンションです。

2戸×4階、8世帯、66㎡、2LDK  
エントランスまでのアプローチにもこだわりのデザインを付けました。  
エレベーター付きなので、重たい荷物も楽に運べます。  
1坪タイプのゆったりとしたユニットバスで、1日の疲れを癒せます。

