



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

土地セットプラン(トチプラス)が売れています。

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

私はもう30年以上地主さんの土地活用でアパート・マンションを販売してきました。お会いした地主さんの数は3,000人以上。そして400人の地主さんに400棟の主に通クリート賃貸マンションを建てさせていただきました。ありがとうございます。

私を信用していただいて、私を信じて多額の借金をして賃貸経営をした地主さんには感謝の言葉もありません。本当にありがとうございます。しかしお陰様で400人の地主さんは1人の失敗もなく大成功されているのを見ると、私の30年間は決して間違った販売はしなかったんだと結論づけています。そしてこれで良かったんだと私も納得しています。私の30年間の成果は出ましたから感謝、感謝ですね。

しかし今の私は、地主さんの土地活用は全くやっていません。地主さんにお会いすることももうありませんね。それは何故かと言いますと、今は土地のないお客様に土地付きのアパート、マンション、高齢者賃貸住宅(サ高住)を販売しているからです。土地のある地主さんが賃貸を建てても世の中では『ローン破産』や『30%空室問題』で上手くいかない地主さんが95%もいる時代です。それなのに土地を買ってアパマンをする

なんて一般的には考えられないことですね。間違い沙汰でしょうか…。

しかし私が30年経って到達した結論は、土地を買ってアパマン経営をした方が、地主さんの土地活用より経営が上手くいく。儲かるということが分かりました。その理由は①地主さんの土地は立地が悪いところが多く空室を作りますが、土地を買う場合はまず立地の良い所しか買いませんから空室がないのです。

②次に土地を買う分、建物はいい物を安く買わないと絶対に採算が合いません。だからハウスメーカーや大手アパート会社では建てられませんね。私のところのようにハウスメーカーさんの4割引きの建築費でないと土地は買えないのです。

③自己資金もなるべく使わず、固定金利の0.8%、保証人無し別担保無しの世界一有利な融資の審査に合格する土地セットプランしか私はお客様におすすしませません。私は超優良物件しか販売しないのです。

④ノウハウの基本は土地を安く買うことです。私達プロの不動産会社が地域の不動産業者を100件訪問して、売りに出していない物件を業者価格で買って、そのままの値段でお客様に販売するから良い土地で安い土地が手に入るのです。私の会社のように年間60億

円の不動産売買に関係している実績がないと買えない土地ばかりなのです。

あと16項目のプロのノウハウや実力がないとこの『セットプラン』は販売できません。私の30年以上の実績だからできる『日本一のノウハウ』だと自負しています。その『6つの能力と実力』とは①不動産購入②建物購入③賃貸経営④節税計算⑤資金運用⑥経営全般ですね。

そして土地セットプランは①市場調査のプロ②不動産のプロ③設計開発行為のプロ④融資査定のプロ⑤土地活用事業のプロ⑥介護看護医療のプロ⑦賃貸建設のプロ⑧管理借上のプロ⑨税金コンサルのプロ⑩修理・リノベーションのプロでない商品として販売することはできませんね。日本中で1番いい商品だと自信をもっておすすしめたいと思います。

私は東海3県でないこのセットプランは販売しません(責任が取れないので)。ですから仙台や東京や神奈川や金沢や広島の人達が名古屋まで見学に来られて契約されている程の『人気物件』となっています。名古屋はリアモーターで40分の『東京圏』となります。3年間で182%の地価上昇中の名古屋を中心とした土地セットプラン(トチプラス)をお買い求めください。必ず成功されることを私は保証いたします。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2017

11月
No.059

女性に人気の
南欧風デザインマンション

4戸×3階 12世帯、56㎡ 2LDK
贅沢にエントランスを2か所作ること全室角部屋になっています。
他にないデザインで、入居者様も友達に自慢したくなるマンションですね。

