



スマイシアHD株式会社 代表取締役会長  
アサヒグローバルホーム(株) 取締役会長  
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長  
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長

文/久保川 謙道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 『金利上昇・資材高騰』の不動産投資

全ての「会長のひとりごと」がWEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

くぼかわよしみち.com

検索



毎月  
20日  
更新!!

ゴールドトラスト(株)はアパート・マンションなどの『借家住宅』(国土交通省の変な呼び方ですが)を設計・施工している会社です。その借家住宅には『入居者』がお客様として住んでいただいているのですが、その建物と土地は『オーナー様』が所有しています。そのオーナー様は多額の借金をして建物を建て(土地も購入して)入居者に住んでもらってお家賃をいただいて、借金を返済しています。

これが一般的に言う『不動産投資』なのですが、今、借入の金利が上がっていて、それに加えて建築資材が高騰していますから、お家賃を上げないと以前のように利益を出して借入金の返済ができない状態になっているのです。しかしお家賃は入居者の負担もあるので、簡単に上げられません。ですから不動産の投資としては今非常に厳しい時代になってしまいました。

ゴールドトラストとアサヒグローバルホームのグループ2社で年間1,350世帯の住宅を着工していますので、東海4県ではビルダーの中では1番の実績だと思います。年間1,000世帯弱で東海4県ビルダーランキングナンバーワンだとテレビCMで宣伝している会社がありますから、1,350世帯

ならその会社より上ですので、ナンバーワンだと勝手に判断しています。

ナンバーワンはどうでもいいのですが、1年間に1,350世帯の住宅を作っている実績があると、この資材高騰の中であつても価格を低く抑えることができます。やはり大量仕入れをしていると他の会社に比べて安く資材が入るようになります。取引の施工業者さんも毎年継続して大量の施工現場がありますから、各社さんが頭を使ってムダをなくして効率良く仕事をしてくれています。すると資材高騰も吸収してしまつて、安く工事をしてくれます。

ということで建築工事の値段を上げることは今のところしていませんが、銀行の金利上昇だけは小さな民間企業の私達ではどうすることもできません。金利の上がつた分だけ、工事費を下げることもこれ以上は全くできませんので、さてどうするかが不動産投資の頭の痛い問題になっています。

しかし私はあまり心配していません。その理由は不動産投資で利益を上げる方法の私のノウハウは他にいくつもありますから、それを実行すれば銀行の金利の上昇くらいは十分カバーできるからです。

その私のノウハウを3つお話しします

と、①『税金支払いをゼロ』にすることで。そうすると税金分が手元に残りますから、いくら金利が上がっても収益が出て借入金を返済することは簡単なのです。この税金ゼロは簡単にできます。私の本かブログをお読みください。

②次にお金をかけずにリフォームしてお家賃を上げてください。お金をかけないということは何かというと、来年の税金支払い分を計算して、今年中にリフォームして費用を経費で処理して来年の税金分を無くせばできますよということ。是非やってみてください。リフォームすれば1割くらいの家賃は上がりますから、上昇分の金利は払えます。

③そしてこれは変な話なのですが、もう1棟アパートかマンションか高齢者住宅の不動産投資をしてください。1棟増えれば利益も増えるので、その分で金利の上昇分は十分にカバーできます。これは積極策ですが、決して間違つた判断ではありません。私なら必ずやります。以上が対策となります。

一言申し上げたいことは、経営というものはいくつもの壁があつたり、まさかの坂もたくさんあります。それに負けないことです。そういう人達だけが多額の資産をつくる人だと是非ともご理解をお願いします。

# わくわく 夢 ニュース【土地活用】

最寄駅から徒歩6分!

2LDK 50㎡ 3戸×4階 12戸

キッチンカウンターが魅力の物件です。  
収納量が多く、仕切りも全開放して広々と暮らせます!!

2023

3月

No.123



マンションカルム

ナビ住所:三重県四日市市新正一丁目10番16-2号