土地活の2大目的『相続対策』と『賃貸経営』について

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

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
asahigloval.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
agg-hd.co.jp
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

はい、第2号です。今回は『相続税対策』のマル秘と『賃貸経営』のマル秘の2つについてお話しします。

さていつもの私の嫌な話しですが、まず相続対策を目的に『土地活用』をして、『アパマン』を建てて成功した人が居るのでしょうか…？次に別に賃貸経営なんかやりたくないのに、土地活用して、アパマンを建てて、成功した人が居るのでしょうか…？

節税の為にイヤイヤ『アパート経営』をして上手く行くはずはありませんね。多額の税金を支払うのが嫌で、仕方なく多額の借金をして、アパート経営をしても、そもそも動機が節税の為ですから、アパートマンションはどうでもいいわけです。そんな気持ちで『賃貸経営』をして上手く行くはずはありません。

私の主張といたしましては『地主さん』でもタバコ屋さんでも八百屋さんでも、自分が税金対策で節税したいのなら、自分で税金の勉強をしっかりとすべきですね。賃貸経営をすると決めたら、しっかりと経営の勉強をすべきです。タバコ屋さんでも八百屋さんでも、それはしっかり勉強して、仕入れして、販売努力をしないとみんな倒産です。当たり前のことです。

しかし地主さん達は何故あれほどまで『勉強する気』がないのでしょうか…。みんな人任せ。みんなウノミ。みんな欲ばかり深くて、得する話しには考えなしに乗っかってしまいますね。ほとんどの地主さんがアパマン経営をしていても、何もしていませんね。入居は賃貸屋さんに任せっぱなし、税金は税理士さんの言いなりで、入居者の快適で楽しい生活には全く無関心で、自分のアパマンの建物を定期的に自分の目で検査したりしませんね。

新しい給湯設備やオートロックやLED照明などにも全く興味がありません。自分の建物をより良くしたり、入居者の為に良い設備にしてあげたいとか、そんな気持ちは全くないのです。

そうですね、アパマン経営はイヤイヤ始めた事ですし、元々税金を払いたくないので『お得ですよ』と業者に言われて始めた経営ですから、それは当然のことです。違います、と言われる地主さんもいると思いますが、物事をはっきりさせるために、私はあえて厳しく言わせていただきます。

さて私は今は大地主ですが、サラリーマンの長男でしたから、父は地主ではありませんでした。ですから『節税』は不要ですし、アパマンを借金してやる理由もありませんでした。その私が今では個人で400戸の賃貸マンションを持ち、数千坪の土地を所有しています。

まあ『アパマン』で成功しています。成功していますから、また100戸でも200戸でも、土地を買って新しく建てたいと真剣に計画していますし、3人の子供達にも、本人達に土地を買わせて、アパマンをやらせたいのです。一番大切で可愛い子供に失敗するようなことをさせないのが親の心で本心ですね。それをさせるのですから『アパマン経営』が世の中で一番儲かる事業の一つだということを体験して、実感しているということです。

私はついでに大切な社員にもアパマンを1棟ずつ持たせたいと真剣に考えて、今最大のワル知恵を振り絞って実現に向けて計画しているほどです。これで私のアパマン経営がいかに真面目で真剣に取り組んでいるかが分かっていただけるのではないでしょうか。

さて本題ですが、私が元々の大地主であれば、この成功は無かったのではないでしょうか…。何故私がアパマンを25年前に始めたかご存知でしょうか。

それは『この一言』からですね。私が地主さんを訪問して土地活用とアパマンをおすすめする仕事を始めた頃です。地主さんに『アパマンはいいですよー』と言うと、地主さんが全然信用してくれません。そして『そんなに良くて儲かるのなら、お前がやったらどうだ!』と言われたんですね。一人ではなく何人もの地主さんに言われました。

私も負けん気とプライドが高いですから『プチット』頭の血管が切れまして、それならやってやる!ですね。そもそも、それが始まりです。そして沢山の全ての失敗も経験して、今では、人様が言ってくれないので自分で言ってしまいますが『アパマンのプロ』『アパマンの大成功者』『数億円の収入と税金ゼロ』『多額の相続税も全くゼロの大地主』となった訳です。

ホント冗談のような話しですが、冗談ではありません。私は元々屁理屈コキですし、論理的で科学的でないと人の言う事も絶対に信用しません。ですから私が今ここで申し上げている事は、一冊の本（アパートマンション業界ウソ…ホント）にまとめてありますし、一つ一つ理由がありますから、私の言う事を信用できない人は、是非お読みください。

お問い合わせいただければ、無料でお送りいたします。（ホームページからでもご請求可です）10年以上前の古い本ですが、内容的には全く変わらずに今も正しい事を言っていると自負していますから、お読みいただければ幸いです。

今会社で高齢者住宅を除いて、2000戸の借り上げと管理を行っていますが、先月度の入居率は99.16%です。おそらく日本一の入居率ではないでしょうか。この入居率の成績だけを見ていただいても、私がアパマン経営でいかに上手に成功させているかがおわかりいただけるはずです。

さて答えを申し上げます。①『相続税』ですが、払わないでください。しかしゼロにするのは効率が悪いですから、これくらいの税金なら払えるね。と思われるところで借金の額を決めて下さい。業者や無責任なコンサルタントの言うことを聞いて、借金をし過ぎないで下さい。

そして借金した金額に相当する収益（利回り）を上げることです。高い家賃設定は絶対にしないで下さい。それでも十分収益を上げる方法は一つだけです。良い物を安く建てる知識です。テレビ宣伝の会社はみんな高い建築費ですね。入居者の喜ぶ立派な建物で、できればコンクリートを安く建てる会社は探せばあります。

さて次に②『賃貸経営』ですが、アメリカの大学なら専門的に4年間かかって勉強すべき科目です。しかし日本の大学には科目がありません。ですから勉強したくてもなかなかできません。私はボランティアで20年前からずっと『資産形成セミナー』をやってきました。今では年間74回もセミナーを開いて、勉強の機会を設けています。新しいセミナーの『土地活研究会』も始めています。

しかし二回や二回セミナーに出ても分かりません。10回くらい出られて、ちょっと分かるくらい難しいものです。しかし方向性を決めて、小さく始めて大きく育てる方式で、勉強を続けることが大切ですね。そして全て自己責任で判断して決断してやるかやらないかを決めて下さい。私が代わりにはできません。アドバイスはしますが、あとは自分の責任ですね。

今回も厳しい事を申し上げましたが、アパマンは厳しい事業の経営ですから、あえて申し上げました。参考にしていただければ幸いです。

ゴールドトラスト㈱
アサヒグローバル㈱
代表取締役　久保川議道