



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

土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.⑤

ホームページ

asahiglobal.co.jp
global-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

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](http://kubokawayoshimichi.com)

毎月20日更新!!

[くぼかわよしみち.com](http://kubokawayoshimichi.com)

検索

今回は5ヶ月目のシリーズNo.⑤です。相変わらず「賃貸経営」の「初級コース」の人(節税1億円・賃貸戸数100戸・経験10年・総資産2、3億円の地主)と「中級コース」の人(節税5億円・賃貸戸数300戸・経験20年・総資産10、20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では「初級」の⑤は、①「3つの我欲を捨てる」②「経営の基本を知る」③「常識を疑う」④「比べて決める」に続きましてNo.⑤「1つは成功させること」についてお話しします。なんで初級の地主さんは、もうアパートなんてやりたくないと言ふんでしょうか。それは空室が出て、家賃が下がって、修繕費がかかり、税金も思っていた以上に多くて「賃貸経営」で苦しんでいるから、もうやらない…なんですね。

そのお気持ちよく分かりますが、それは「賃貸経営で失敗」しているからですね。私達「中級」や「上級」の人達は「成功」していますからそんな「苦労」は全くありません。別の言い方をすると、本當は私達も今までに沢山の失敗と苦労はしたのですが、それを乗り越えて「今成功」しているのです。私が初級の人に申し上げたいことは、世の中そんな簡単に儲かる話はありません

よ、ということです。やはり沢山の失敗をしないと「事業経営」では成功することはできないのです。これは当たり前の世間の常識ですよね。

しかし私がいつも言うことは、地主さんが1回失敗すると立ち直れませんから「失敗しないでください」。その方法は1つしかありません。それは「成功している人の真似をする」ことです。はつきり言えば私の言う通りにやれば失敗はありませんね。そして「1つ成功させれば」楽しくなりますから、またやろうかと元気が出るので。そして中級・上級者になっていくのです。是非ともそことのところをご理解ください。

さて「中級」のNo.⑤は「二つ覚え」はやめることです。D社で5棟建てた。L社でワンルームばかり建てる。S社でコンクリートばかり建てた。なんて言う話はよく聞く話ですが、賢い地主さんはよく聞く話ですが、賢い地主さん(中級の)で成功している人はそんな力なことはしませんね。

第①の理由は、地主さんの土地はだいたい近くにいくつもありますね。そこに同じ「賃貸・商品」ばかり建てるところは減で首をくくります。1LDK、2LDK、3LDKなど色々やるべきです。第②の理由は、節税の「減価償却」の調整のために、コンクリートや木

造メゾネットや戸建て賃貸を組み合わせることです。でないと「償却の調整」ができませんから無駄な税金払いになってしまいますね(これは初級の人には分かりませんが…)。

第③の理由は同じ賃貸でも、やはり介護・医療付きの高齢者住宅などや、貸などを組み合わせてください。「異業種」ですから収益のバランスが大変に良くなつて、将来の人口減や高齢社会への対応ができる、賃貸経営が安定します。第④の理由は、これら①~③を実行しようと思うとD社・L社・S社など、色々な会社とお付き合いすることになります。良い所・悪い所が分かりますから、中級のオーナーさんにとっては凄く経営の勉強となります。

しかし最後に一言、「宣伝」を申し上げれば私の会社は木造もコンクリートも得意ですし、東海3県では700戸で第1位の「高齢者住宅」の運営会社ですから、当社1社で「全ての賃貸経営」ができます。良いデザインで安く作りますから、老家賃が安くても十分に収益が出ております。もう1棟ご検討の地主様は是非ご相談いただければ幸いです。最後に宣伝してしまいましたが、ご理解の程をお願い申し上げます。