

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 032

2015 8月



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

500戸所有99%入居率オーナーが語る空室をつくらない実践ノウハウ

土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.12

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

agg-hd.co.jp

今回は12ヶ月目のシリーズNo.12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5億円の地主と『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20億円の地主)に分けて耳の痛いお話しをさせていただきます。

では『初級』のNo.12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『比へて決める』⑤『1つは成功させる』⑥『正しい間取り』⑦『節税計算を知る』⑧『家賃は下げること』⑨『勝てる理念目的』⑩『勝てるスタート』⑪『空室はなぜできる』⑫『勝てるスタート』に続きましてNo.12『どっちが正しいか』についてお話しします。

なんで初級の地主さんは、間違った土地活用をいつも正しいと考えてしまうのでしょうか。私にはそれが不思議で仕方ありません。ちょっと勉強すれば分かることなのに、地主さんへも勉強が嫌いで本を読まないんですね。人から色々なことを聞くことはお得ですが、本を読まないのは不思議なことです。

はい、ということ初級の地主さんにぴったりの土地活用の本が8月に出版されます。アパマン経営『本当に儲かるのはどっち』(日本実業出版)。すいません私の5冊目の本です。本屋さんでお買い求めください。この本の中に40コくらいの『どっちが正

しいか』どっちが儲かるのかの質問がありますので、1つ1つお答えください。

私は変人ですから人と同じことは絶対にはしません。皆と同じことをしてはアパマン経営では成功できませんし、儲けることはできません。人のやらないこと、人のできないことをするから100人中1人くらいは成功するのです。私達は決断する時にはいつも右がいいのか、左がいいのかを迷いますよね。それは誰でも同じです。そのときに正しく決断するには、成功している人の真似をするのが一番いいです。

私には実績(532戸で2戸の空室・99%入居)がありますから、この本の答えを参考にしたいだければ失敗はしません。どうかお読みいただいて土地活用で成功していただきたいと思えます。

さて『中級』のNo.12は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価償却完全マスター』④『1日も早く無借金』⑤『1つ覚えは止める』⑥『変動か固定金利か』⑦『海外不動産投資』⑧『築年数別の空室対策』⑨『空室は絶対ダメ』⑩『他社比較』⑪『サ高住』に続きましてNo.12『土地を買う』についてお話しします。先祖からある土地でアパマンを建てて賃貸経営をしている間は、その地主さんは中級ではありません。初級の部類ですね。なぜ土地

を買ってアパマンをしないのか私は不思議です。

先祖からある土地でアパマンをやって成功するのは私から言わせれば当たり前です。土地を買ってアパマンをして成功させる實力のある人が土地活用『中級者』です。

私は1万5,000坪の土地を買って、532戸のアパマンを建てて、入居率99%で経営していますので、中級を卒業して上級コースになっていますが、土地をたくさん買うことは苦しい仕事ですが、財産が増えるということはなかなか楽しいものです。

今の日本の地主さんはほとんど土地を無くしているのに、私は土地をどんどん増やしているのですから、やり方が全く違うんだということに興味を持っていただければ幸いです。

私の空室の少ないのは、土地を買って建てたからです。地主さんの空室の多いのは、ある土地に建てたからです。当たり前ですが、そもそも入居のないところの土地は買いませんよね。その違いです。私のお客様の地主さんは今5人程土地を買ってアパマンを建設中です。色々な理由からこの地主さん達は必ず成功されると私は確信しています。

土地を買う勇氣と實力があれば、アパマン経営で成功することなどは簡単ですね。私はそう思います。