

社長の ひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 041

2016 5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 義道

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『掃除する』中級『アメリカ不動産』 『誰も言わないホントの話』No.21

ホームページ

asahiglobal.co.jp
global-mie.co.jp
super-chintai.com
agg-hd.co.jp
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』
毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

今回は21ヶ月目のシリーズNo.21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1000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3000戸・経験20年・総資産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No.21は、『税金の知識』に続きましてNo.21『掃除する』についてお話しします。

どうして初級の地主さんは自分の大切なアパマンの掃除に行かないのでしょうか。不思議ですがほとんどの初級の地主さんは、そんな面倒臭いことはしません。そして自分は地主さんだからそんな汚い仕事はどうかの建築屋さんか、賃貸管理会社にやらせておけばいいんだと考えているのです。

会社経営の基本中の基本は何かご存知でしょうか(?)それはどんな会社でも『お掃除』を一番大切にしているのです。売上の大きい会社、利益の多い会社程お掃除が徹底されていますね。その証拠に『トヨタさん』の工場を見てください。もしゴミが1つでも落ちていけば、私は逆立ちして

1,000m走ることを約束します。絶対にゴミはありません。それが経営というものです。

私の会社はレベルが低いので絶対にゴミはありませんとは言いきれませんが、毎日毎日社員全員で生懸命に掃除をしていることは間違いありません。その会社の成績は見れば分かります。掃除や整理整頓(3Sや5S)ができないようでは会社経営はできません。

さて初級の地主さんのアパマンはどうでしょうか。私の家内のマンションは15年間ずっと満室ですが、エントランスの正面にいつも新しい『生花』が置かれています。掃除だけでなく満室経営を続けるためには、入居者への思いやりとか親切とか、経営者の心成形にして伝えないと満室にはなりません。初級の地主さんにはまず始めに心を入れ替えてもらえませんか、と申し上げます。

さて『中級』のNo.21は、『会社設立』に続きましてNo.21『アメリカ不動産』についてお話しします。

中級の地主さんはそろそろアメリカ不動産をお考えください。建物で4,000万円の物件なら、4年償却で毎年1,000万円の減価償却

ができますから、日本でのアパマン経営の利益を消してずっと無税ですね。

①1棟1億2,000万円なら毎年3,000万円の利益が消せます(4年間)。

②そしてネット利回り(諸経費を引いたあとの手取り)は8%として、毎年1,000万円が残ります。

③そしてこの建物を5年後に売れば、毎年5%の値上りすると1億6,000万円で転売できるのです。

④転売の利益は次に1億6,000万円以上の物件を買えば無税となります。

⑤そしてまた1億6,000万円を4年で償却すると、毎年4,000万円の減価償却が可能ですから、日本でのアパマンの利益が毎年4,000万円ずつ消えてしまいますね。

⑥そして原則、空室はありません。日本と違って空室が出るところにはアメリカではアパートは建てません。ですからいつもだいたい満室です。

中級の地主さんは、アパート経営で成功していますから、利益の税金で頭が痛いものです。このアメリカという方法があるのですが、海外では確実に信用できる人をパートナーにすることが必要です。失敗しないためには人脈が必要です。ご相談ください。