



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

# 私の『土地活用』30年の実績と軌道

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  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
otona-souzoku.com  
kubokawayoshimichi.com

あつという間の30年間で過ぎてしまつて、私はもう65歳になってしまいました。24歳で独立して10年間は建設現場の肉体労働と職人仕事、そして現場監督をしていましたから、土地活用の賃貸経営を始めたのは35歳頃でした。それから30年が過ぎて今思うことは、失敗と成功、失敗と成功をたくさん繰り返して、本当に激しい人生だったなということです。

しかし30年間で全ての失敗を体験しましたから、今の私の賃貸経営は入居率99%など恐らく日本一の実績ではないでしょうか。そしてセミナー等でも『成功する正しい土地活用』を教えたりご指導することができるようになりました。

30年間努力してやっと今、到達した『全く新しい土地活用』『100億円の資産を作る方法』『3代先100年先の土地活用』『築年数別賃貸経営』などは日本中でも私しかお話しできない土地活用のノウハウだと自認しています。しかしこれらは一朝一夕にはできませんでした。ということでご理解いただくために30年前からの5年ごとの実績と軌道を説明します。

①30年前(35歳)『大量の失敗の始まり』。もう全ての失敗体験の始まりでした。中古マンション購入の失敗。高額建築費の失敗。県の補助金事業の失敗。ワンルームマンションの大量の空室。上海・北京・アメ

リカの失敗。リーマンショック後の大量の空室と家賃減額。数々の土地購入の失敗。高齢者の介護住宅事業の失敗(時日本一の実績戸数でしたが)。アパマン営業マンの多額の不正の数々…。その他たくさんの方の失敗を私は全て成功に切り替えて、いくつもの事業を成功させてきたのが私の30年間の実績でした。

②25年前(40歳)『アパートマンション経営の極意10ヶ条』を完成させました。そして土地活用をする地主さん達にしつこく説得して、この10ヶ条を守らせました。そのお陰で私のお世話した300人以上の地主さんは全員成功されています。

③20年前(45歳)『土地活用6大戦略』を作つて賃貸経営の経営を明確にして徹底しました。そもそも土地活用は事業の経営ですからこれが分からないと失敗しますね。

④15年前(50歳)『勝てる賃貸経営』。あまりにも多くの地主さんが賃貸経営で失敗している悲惨な日本の現状を救いたかった。しかし地主さんは何も分からないままに失敗してましたね。大変に残念でした。

⑤10年前(55歳)『築年数別賃貸経営』。ちょうどリーマンショックでした。世界中のそして日本も全て100年に1度といわれる大不況で、賃貸は空室だらけと家

賃減額だらけでした。しかし私はそんな中でもリノベで家賃を上げて、入居率も99%を実現させました。

⑥5年前(60歳)『3代先100年先の土地活用』を発表しましたが、誰も分かってくれません。日本中でそんな100年先の事をいうのは私だけです。から理解されませんね。もうがっかりです。

⑦そして今現在(65歳)『全く新しい土地活用』を始めました。いくら説明しても誰も分からないので全て私が市場調査、土地購入、建設、家賃保証と100年先までの税金計算をしました。それを成功する土地セットプランとして売り出しました。年間45億円も売れてしまいましたね。大成功です。

⑧今から5年先(70歳)『100億円の資産を作る方法』。日本でしかできない有利な税制や融資制度と複利8%の資金運用をミックスさせた最高度の土地活用と賃貸経営のノウハウを私は作り出しました。これで日本中にお金持ちをたくさん作ります。100億円が100人だと合計1兆円資産ですね。私のライフワークとしてあと5年間頑張りたいと決心しています。

さてさて30年間は過ぎてしまえば一瞬でした。少しは人様のお役に立てたのでしょうか…。不安ですがそれを信じて前へ進むしかありませんね。