

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 027

2015 3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96%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.⑦

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』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

今回は7ヶ月目のシリーズNo.⑦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をさせていただきます。

では『初級』の⑥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』⑤『1つは成功させる』⑥『正しい間取り』に続きましてNo.⑦は『節税計算を知る』についてお話しします。なんで初級の地主さんは『計算』ができないんでしょうね。自分で計算すればすぐに分かるのに…。難しくないので。簡単な計算ですから絶対に覚えてください。お願いしますから…。

はい土地が3反(900坪)ありました。1反6,000万円(300坪×20万円)で3反で1.8億円(路線価)。相続税は1次2次合計で2,000万円です(私の作った3秒で相続税の分かる表を参照)。その1反にマンションを借金して2億円建てました。さてこの2億円のアパートは市の固定資産税課が見に来ますと建物の評価(固定資産税)は50%です。ということは1億円ということです。そして相続発生時には借家人(入居者が住んでいるという理由でこの1億円の70%に計算されるのです。ですから

建物は7,000万円ですね。建物を建てた300坪の土地は相続の時には上に賃貸の建物が建っているのだから80%で計算しますから6,000万円が4,800万円となります。土地建物合計で1億1,800万円ですね。残りの更地の2反が1億2,000万円。総合計で2億3,800万円が相続資産となります。そして逆に相続負債としての2億円の借金がありますから、これを引くと差引『3,800万円』が相続財産です。最初の3反で『1億8,000万円』と比べるとなんと『1億4,200万円』も少なくなりましたから、はい、これで当初2,000万円の相続税も『ゼロ』になってしまいましたね。さて練習です。同じ計算を自分でやってみてください。しかし練習ですから『ゼロ』を1つ多くして計算願います。1反6億円ですと3反で18億円。相続税は『7億円』です。しかし20億円のマンションを建てれば…はい、『3億8,000万円』の相続財産になりますから、相続税は7億円が『8,000万円』になってしまいましたね。6億2,000万円も節税できましたね。

さて『中級』のNo.⑦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『変動金利が固定金利か』に続きましてNo.⑦は『海外不動産投

資』についてお話しします。私は今まで海外9ヶ所に賃貸物件を持っていました(今は5ヶ所)。失敗や成功を体験してアドバイスできる事は①値上がりで儲けようとしないうことです(海外では下がる場合も多くあるのです)。②英語ができないのに海外不動産には手を出さないことです(情報が一方的だと騙されますね)。③日本人がやる頃にはもう遅いのが一般的ですから、海外不動産の遅れた流行には乗らないことです(マレーシア投資ももう遅いですね)。さてでは何故私は『海外不動産投資』をするのかですが…

④『日本での節税』のためなら失敗はありません。大いにやるべきですね。私が何故ハワイの築50年のコンドミニアムの2億円を2つ持っているのか。それは建物の減価償却がコンクリートで47年ですから、50年の物件の上物の建物が2棟で3億円として、47年×20%＝9.4は9年で日本の税制で償却できるのです。3億円÷9年は年間3,300万円が経費計上できますね。日本の利益の3,300万円が無税になるからやるのです。築22年の米国の住宅を2,000万円で購入(土地300坪・建物100坪)22年×20%＝4.4は4年で償却できますから、毎年500万円ずつの経費ですから利益が消せますね。こういう『海外投資』もあるんだな、と中級の地主さんにはご理解いただきたいと思えます。私にご相談ください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2015

3月

No.027

ホワイト×ブラックの
シンプルモダンデザイン

1LDK×15戸、アクセントのブルーが爽やかな印象をプラス
マンション名の「ティーダ」は沖縄語で太陽の意味です。入居様が快適に
暮らしていただけるようにという、オーナー様の強い思いが込められています。

