

社長のひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 040

2016 4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

土地活用、初級中級  
『誰も言わないホントの話』No.20

ホームページ

- asahiglobal.co.jp
- gloval-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20ヶ月目のシリーズNo.20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No.20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」⑦「節税計算を知る」⑧「家賃は下げる」⑨「勝てる理念目的」⑩「空室はなぜできる」⑪「勝てるスタート」⑫「どちらが正しいか」⑬「相場家賃」⑭「負ける賃貸」⑮「修理・リフォーム」⑯「土地を売る」⑰「平等相続」⑱「賃貸仲介」⑲「文句を言う」に続きましてNo.20「税金の知識」についてお話しします。

どうして初級の地主さんは「税金」を自分で計算しないのでしょうか。税金なんて簡単なものにして税理士にまかせればなしにするのでしょね。私にはそれが不思議です。最低限の「税金の知識」さえ分かれば賃貸経営ぐらいは「暗算」できます。私などは50億円規模の600戸相当の賃貸経営でも暗算で計算して終わりですね。(まあこれは上級コースですが…)憶えてください。①土地の維持費は固定資産の2%(固都税1.7%+経費)×50年間で100%ですから、活用しない限り土地はムダです。②活用すると、借金1億円の建物の

固税評価は5,000万円。相続時は70%計算なので△3,500万円となり、△6,500万円が相続税の節税となります。③そして土地の固税はずっと6分の1になつて、相続時は80%評価となり節税です。④建物は減価償却という出費はないのに経費で認められるお金があるので活用すれば所得税はずつとゼロ。⑤償却分のお金で借入金の元金返済ができれば上々です。(金利は経費処理済み)⑥所得税を払うくらいならアパマンの修繕をして100%経費処理。大型リフォームをして空室ゼロにして税金もゼロ。⑦一日も早く無借金にすれば、家賃を半値にしても多額の収入が無税で手元に残ります。⑧1つ分かれればあとは何棟でもこの繰り返しだけです。⑨あとは少しアメリカの木造賃貸を入れて4年償却していけば、生税金ゼロで財産はいくらでも増えていきますね。(実行ください)。

さて『中級』のNo.20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「一日も早く無借金」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「空室は絶対にダメ」⑩「他社比較」⑪「サ高住」⑫「土地を買う」⑬「資金運用」⑭「勝つ賃貸」⑮「代々の家業」⑯「無借金」⑰「家族信託」⑱「土地セット販売」⑲「楽しい賃貸」に続きましてNo.20「会社設立」についてお話しします。

中級の地主さんは必ず個人の賃貸経営は『会社設立』をして会社へ土地建物を移すべきですね。そうすればもう個人は2度と①相続税はありません。②固都税もありません。③所得税もありません。あと④会社の車は使えますし⑤交際費も使えますし、⑥国内・海外出張も会社の経費となります。⑦子ども達への相続は『会社の株』ですから、この会社の株価が上がらない様に調整すれば相続税もありません。

さてしかししかし一言で個人から会社へ移すといってもこれは簡単にはできませんね。10億円の借金で建てた建物の評価は5億円で売買すると5億円の利益が出て税金。(長期譲渡益税20%で1億円、短期譲渡益税39%で2億円です)②では5億で売れば譲渡益税はゼロですが、銀行からの借入金10億円をそのまま個人から会社に移すのですからここで差額の5億円に対して「債務免除益税」が必要なんです。どちらにしても多額の税金払いです。それに加えて『取得税』と『登録免許税』で2,000万円でしょうか…。簡単ではないのです。

しかし、私は去年20億円分を会社へ移しましたが、お金は全く使わずに完了いたしました。答えを知りたい中級の地主さんは紙面では書けませんので「議道のぶちやっけセミナー」に参加ください。