

社長の
ひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 044

2016 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

土地活用、初級『貯金する』中級『お金を増やす』
『誰も言わないホントの話』No.24

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24ヶ月目のシリーズNo.24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.24は、②の『地主の哲学』に続きましてNo.24『貯金する』についてお話しします。どうして初級の地主さんは手元に残ったお金を『貯金する』のでしょうか。理解不能です。

定期預金でも0.01%です。1,000万円預けて年間1,000円の利息から、20%の課税を引かれて800円です。1億円預けても年間8,000円。0.01%の利息ですと1,000万円が2倍の2,000万円になるのに、なんと7200年間もかかりますね。(72÷0.01%≒7,200年)どう考えてもお金は増えません。なのに初級の地主さんは、ずっと貯金してお金を無くしているのです。

私なら賃貸のアパマンの修理やリフォームにそのお金を使いますね。1,000万円かけて、1戸150万円だとして6、7戸のお部屋がリノベーションできます。そうすると空室はゼロで満室です。下がっているお家賃も上が

りますから、0.01%で貯金するよりずっと儲かりますね。それだけではなく、修理は100%単年度償却して経費で落とせますから税金支払が無くなります。150万円のリノベーションしても、キッチンやユニットバスは15年償却ですが、それ以外は全て経費ですから、税金支払がゼロになって、入居者は喜んで、築20年の物件でも家賃を上げて、満室経営が出来るのです。

ですから私は『貯金する』ことは絶対反対ですね。自分の大切な収益物件に再投資することが一番大切なことですが、まあ初級の地主さんには、こんなことを100回言ってもご理解していただけません。残念なことです。さて『中級』のNo.24は、No.23の『土地の買い方』に続きましてNo.24『お金を増やす』についてお話しします。

一番いいのは手元のお金を頭金にして『アメリカ不動産』を買うことです。6%〜11%の利回りですから、日本の銀行の定期預金0.01%の600倍から1,100倍の収益となります。それ以外に減価償却4年の節税もありますし、5年後に転売した時の利益も20%ぐらいあります。そしてこの利益を無税にする1031エクスチェンジの制度もありますね。

貯金なんか絶対せずに、お金は大切に次の不動産投資に使うべきです。日本で土地を買ってアパマンをするための土地資金に使うのも賢い方法です。要するに絶対的に貯金してはいけません。お分かりでしょうか。

次に中級の地主さんは計算も良くできますし、経済や経営にも明るいので、ヘッジファンドやマイクロファイナンス(海外のサラ金のようなもの)へ投資されるのも良いのではないのでしょうか。中には元本保証で年間8%の利息が約束されているものもあるのです。また『ヨシミチストラテジーファンド』をご存知でしょうか。これは私が香港で作って運用しているファンドです。こんなに中国株が下落したり、日本株が乱高下している1年間でも、ちゃんと8%の利回り確定で運用されていますね。

そういう世界もあるのだと知っていただいて、中級の地主さんには『物が金を生む』『賃貸経営だけでなく、『金を生む』『複利の利回りにも挑戦したいものです。私などは『人が金を生む』『会社経営も楽しく行っていますね。まあ世界中で『お金を増やす方法』はこの3つ以外はないのではないのでしょうか。ご理解いただければ幸いです。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2016

8月

No.044

地中海リゾートのやすらぎを
演出する南欧風デザイン

2LDK×12戸、四日市市立病院が目の前の立地です。
女性からも小さいお子様がいるご家族様にも喜ばれている人気物件です。
1階の3室は地下室付きで130㎡の広さがあり、ゆったり快適に過ごせます。

