

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 046

2016 10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

600戸所有99.6%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『借金が怖い』中級『借入返済年数』 『誰も言わないホントの話』No.26

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26ヶ月目のシリーズNo.26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)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.26は、25の『スクラップする』に続きましてNo.26『借金が怖い』についてお話しします。なんで初級の地主さんは借金を恐がるのでしょうか…。私には考えられませんね。

私などは借金がないと恐怖で寝られません。それは何十億円もの相続税をとられるからです。まあ金額はともかく、世界一高い相続税55%の日本では借金というマイナスの資産をつくる以外に相続税から逃げる方法はありません。税理士100人に聞いても答えは同じですね。

しかしまあ上級の私の相続税と違って初級の地主さん程度の相続税を潰す借金はせいぜい2〜3億円でしょう。こんな借金を恐がっているのなら、土地を売って、譲渡益税を払って、地主をやめて普通の人になるべき

ですね。あれも嫌これも嫌ではただのワガママですから、そんな人がお金持ちにはなれませんね。十分ご理解願います。

しかしさて、真実を言いますと本当は世の中で借金ほど怖いものはないのです。45億円借金している私が言うんだから間違いないです。しかし私は30年間考えて世の中には『恐くない借金』があることを発見しました。(日本の借金の常識は世界中の非常識だったので)

①「保証人を入れないこと」これで長男を含む誰にも迷惑も心配もありません。②「別担保を入れないこと」これで自宅や別の土地を取られることがありません。③「長期の固定金利で借入すること」35年返済で15年間は0.69%の固定金利が世の中に1つだけあるんですね。これで返済は楽だし、史上最低金利の固定です。変動だと3〜4%になったときに命が無くなりますね。

ということですが借金は恐くなくなり、相続税はゼロとなります。簡単ですね。しかしこれを知って実行している地主さんは100人中2人もいないでしょうね。だから借金とアパマンの失敗で地主は苦しむので

す。私のやり方をお知りになりたければ、私のセミナーにお出かけください。

さて『中級』のNo.26は、No.25の『能力を知る』に続きましてNo.26『借入年数』についてお話しします。

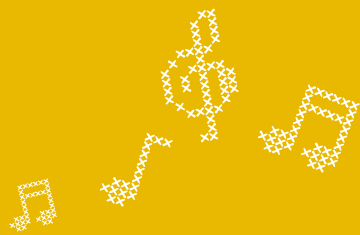
中級の地主さんは借金はもう恐くない人達ですが、逆に借金を早く返してしまいたい、いつも考えてしまいます。それは間違いないということをお話しいたします。

借金を何年で返済すべきかには『大切な原則』があることを中級の地主さんでも知らないのです。その大原則とは、建物と設備の減価償却額(15年間程度)と同等額になるように借入金の元金返済を調整するのです(金利は経費ですから、元金だけです)どうやって調整するか…。それは『借入年数』でしか調整はできません。これが正しい借入金の返済年数となります。

中級レベルになればこれくらい計算がでさなくては賃貸経営はできませんね。1棟でも10棟でも同じです。私の45億借金の償却は年間2.5億円ですから、元金返済は年間2.5億。45÷2.5=18年で返済完了です。悪しからず。

わくわく

夢



ニュース【賃貸経営】

2016

10月

No.046

異国情緒溢れる
南欧風デザイナーズマンション

女性のご入居者さまに人気のデザインです。

4戸×3階、割石タイルとスタンプコンクリートで
エントランスまでの長いアプローチが贅沢な空間を演出。

