

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 049

2017 1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『1月確定申告』中級『10月確定申告』 『誰も言わないホントの話』No.29

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](http://kubokawayoshimichi.com)
毎月20日更新!!

[くぼかわよしみち.com](http://kubokawayoshimichi.com) 検索

今回は29ヶ月目のシリーズNo.29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.29は、No.28の『支援機構』に続きましてNo.29『1月確定申告』についてお話しします。

初級の地主さんはどうして大切な確定申告の準備を1月から始めるのでしょうか:(?)ハウスメーカーさんも、大手アパート会社さんも全て『確定申告相談会』は2月に開催しています。まあ3月の確定申告までに間に合えばいいということでしょうか:(?)私には全く理解できません。考えられませんね。

1月に入つてからの確定申告の準備は全くムダですね。そんなことをしているからアパマン経営に失敗してしまうのです。その理由は、12月31日を過ぎてしまうともう税金対策ができません。賃貸経営で計上できる経費は1月1日になればもう申告できませんね。12月31日までに全ての経費を計算して、支払う税金が多ければ、修繕費やリフォームやリノベーションを大至急に行って多額の経費を年末まで

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.29は、No.28の『支援機構』に続きましてNo.29『1月確定申告』についてお話しします。

初級の地主さんはどうして大切な確定申告の準備を1月から始めるのでしょうか:(?)ハウスメーカーさんも、大手アパート会社さんも全て『確定申告相談会』は2月に開催しています。まあ3月の確定申告までに間に合えばいいということでしょうか:(?)私には全く理解できません。考えられませんね。

1月に入つてからの確定申告の準備は全くムダですね。そんなことをしているからアパマン経営に失敗してしまうのです。その理由は、12月31日を過ぎてしまうともう税金対策ができません。賃貸経営で計上できる経費は1月1日になればもう申告できませんね。12月31日までに

で使うのが当たり前のことです。

税金を支払うお金でリフォームをして自分のアパマンをいつまでも美しく新しくしておかないと近い将来に必ず空室を作りますし、長年の賃貸経営を成功させることはできないんですね。私などは一度建てたものは100年は使うつもりでどんどん改装して新品同様にしているので600戸の賃貸がずっと満室だとご理解ください。

もう1つ、これは致命的に残念なことです。ですが、ハウスメーカーや大手アパート会社で建てた地主さん達は、そもそも利益が出ていないと空室ばかりが多いのですから、12月末までに経費をわざわざ計上しなくとも3月の確定申告での税金支払いはありません。ということは改装やリノベーションするお金もないということですね。負のスパイラルというか、悪夢のスパイラルというか、賃貸のアパマンなんてやらなければよかつたのに…と嘆いている地主さん達のグループとなってしまいますが、これを救う方法はプロの私にも無理なことです。これを救う方法はプロの私にも無理なことです。大変に残念なことですが、十分にお考えいただいてご注意願いたいものです。

さて『中級』のNo.29は、No.28の『支援半分銀行半分』に続きましてNo.29『10月確定申告』についてお話しします。中級の地主さんの確定申告の準備は10月に決まりますね(当たり前です)。しかしこれも顧問の税理士さんにしつこくしつこく言わないと先生方はやつてくれません。税理士さんは税金の計算はできますが、経営のことがわかりませんから、よっぽど厳しくお願いしないと10月には申告の計算をしてくれません。ご注意ください。

ということでゴールドトラスト(株)やアサヒグローバル(株)では確定申告『事前相談会』は10月と11月に開催しているのです。そこで計算して税金が多額なら、2・3ヶ月あれば改装工事もリノベーションも工事を完了することは可能ですか、税金から逆算して補修するところや新品に交換するところを金額で決めてください。はい、そうするとムダな税金を払わずに、自分の資産をいつまでも美しく、新しく大切にすることができるのです。そして100年先まで賃貸経営で成功することができます。

私の今作つている100年先までの税金や相続税の計算ができるコンピューターソフト(相続くん)が3月に完成いたしました(700万円)。日本で初めての税金計算ソフトができますので、ぜひご期待願います。これがあれば全ての税金計算を税理士にお願いしなくても、自分で簡単にできてしまいます。是非やってみてください。

わくわく
夢



夢ニュース【賃貸経営】

2017

1月
No.049

洋瓦と鋳物の手摺が
アクセントの南欧風デザイン

13年経過しても色褪せない外観
デザインだけでなく、大型の窓サッシを採用し、
居室も明るく快適な賃貸物件です。

