

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 052

2017 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

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『給与収入』中級『所得通算』 『誰も言わないホントの話』No.32

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!!

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
otona-souzoku.com  
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

今回は32ヶ月目のシリーズNo.32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.32は、No.31の『入居率77%』に続きましてNo.32『給与収入』についてお話しします。

初級の地主さんは中途半端な賃貸経営しかしていませんね。ということでは『給与収入』も少ないのです。変な言い方ですが、私が過去にお会いした地主さんは3,000人以上ですが、給与収入の少ない人は賃貸経営でも失敗している地主さんが多かったことは事実でした。

それは何故でしょう...(?)その理由は土地活用の賃貸経営とは、あくまで兼業・副業・片手間で行うものですね。私のように年間に6億円の収入になつていてもそれは副業・片手間でやっていきますね。ということは本業でしっかり働いて能力を発揮して高い給与収入がない人が、副業で賃貸経営をしても上手くいくはずはありません。当然ですよ。全力で働いて本業でも上

手くいかない人が、副業の賃貸経営で成功できる訳がありません。

典型的な悪い例は農家です。農業収入が少ないからアパートをする、だから失敗するのです。本業の農業で儲けられない人がアパート経営で儲かるはずはありませんね。サラリーマンの投資家と言われる人達の中古アパートの不動産投資も同じです。給与が少ないから副業で賃貸をやりたいと思ふ気持ちは分かりますが、それは本末転倒です。本業で成功していない人は中古アパート投資でも必ず失敗するのです。

きつい話で申し訳ありませんが、初級の地主さんはもともと本業でしっかり稼がないと、賃貸経営でも中途半端ですから中級に進むことはできませんね。ご注意ください。

さて『中級』のNo.32はNo.31の『入居率94%』に続きましてNo.32『所得通算』についてお話しします。中級の地主さんは初級の地主さんと違って本業でも十分稼いでいる能力と実力のある人達です。ということは本業での収入も多いのですから『所得通算』で節税していきますね。

所得通算とは賃貸経営で減価償却などの経費をわざと多額計上して(テ

キサス不動産などの4年償却など)税務上のマイナス(赤字)を作ります。そのマイナス分を給与収入に所得通算させて、一年間で払った給与の源泉分の税金を返してもらおうやり方です。私はこの3月に1,600万円の支払った税金を返していただきました。

1,800万円の年収を越えたドクターなどは皆やっていますが、それはワンルームマンション投資です。ワンルームマンション投資は私はおすすめしませんが、副業・兼業の賃貸経営で少し頑張れば簡単にできますね。本業での収入が多い中級の地主さんなら所得通算はやるべきです。

賃貸経営は税金との戦いです。それは10年20年先から今年を計算する、税金の逆算ができる人でないと、この所得通算もできませんし賃貸経営で成功することもできません。税理士さんは税金を申告する(税金を払わせる)のが仕事ですから相談してもムダですね。自分一人で税金を計算してそれを節税していくしかありません。分らない所は私のセミナーに参加されればすぐに簡単に理解できます。勉強の努力を重ねないと中級の地主さんはやっていきませんよ。できれば早く上級にご参加ください。

わくわく  
夢

ニュース【賃貸経営】

2017

4月  
No.052

赤レンガ調×ステンドグラス、  
イギリス風の伝統的な空間演出

3LDK×6戸、クラシカルモダンデザイン  
北入口のエントランスを採用することで、全戸角部屋タイプ。  
南面にワイドなバルコニーとリビングが贅沢な間取りを実現しました。

