

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 053

2017 5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『老後の年金』中級『家業の財産』 『誰も言わないホントの話』No.33

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

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

今回は33ヶ月目のシリーズNo.33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.33は、No.32の『給与収入』に続きましてNo.33『老後の年金』についてお話しします。

まあ初級の地主さんは、賃貸経営の収益は生活費で使ってしまうか『老後の年金』代わりなんですね。土地があつたからアパートを建てたという地主さんは、そもそも節税と現金収入が欲しいのであつて、子供達のために代々の資産を残そうという気持ちは全くありません。残念なことです。

財産も残ればいいなあ…とボーと考えている地主さんには財産は残せませんね。日本の税金や事業の経営はそんなに甘くないのです。だから初級の地主さんは20人中19人がアパート経営で失敗しています。そして日本中が家賃の減額と空室だらけになってしまいました。

そもそもハウスメーカーや大手アパート会社の営業マンにだまされて、高い建築費を払って安物のアパートを建てて、二

括借上げ契約の嘘に安心しているのですから、私には初級の地主さんのお考えが全く理解できませんね。しかしまあ生活費の足しにしたり、老後の年金ぐらいになればいいのでしょうか…。

しかしこれからあと8年後の2025年には日本の平均空室率は30%になるのです。(今は20%)2033年には42%になると野村総研さんが発表してありますから、甘い考えで賃貸を営んでいますと『老後の年金』どころか『借金の返済』もできなくなります。初級の地主さんが失敗することは仕方のないことですが、できれば失敗を体験して成功に結びつけていただきたいものです。それができなければ中級コースには入れませんね。

さて『中級』のNo.33はNo.32の『所得通算』に続きましてNo.33『家業の財産』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達の失敗を乗り越えて『家業の財産』を作る人達です。将来の42%空室時代でも私の『築年数別賃貸経営』のノウハウを使って満室経営をされることは間違いありませんね。それは心配していませんが、しかし代々の財産を増やすことは簡単ではありません。

やはり一番難しいのは日本の世界一厳しい『相続税』との戦いでしょうか。これ

に負けてしまうと半分は財産しか残せませんね。半分税金でとられると、これでは何のために生懸命勉強して賃貸経営をしたのか意味がありません。

その対策は①まあ土地建物の固定資産税額と同等額の借入金があれば相続税はゼロですね。自分の財産と同等額の借金は必要だということです。無借金の財産家も、お亡くなり近くに近くなれば財産と同等額の借金が必要になります。日本では仕方のないことです。

②家業の賃貸経営は会社経営にすべきです。私は今3つ目の個人の会社を作る準備をしています。法人税なら32%(地方税含む)がもうすぐ20%代になりますね。個人の所得税は55%で社会保険も税金ですから合計65%の税率です。やはり会社経営で家業としての賃貸経営はやるべきですね。

③会社において株式で相続するのが一番いい方法です。会社の利益を減価償却や借入金でコントロールして、株価を上げておけば相続税を個人で払うよりずっと少なくて済みます。中級の地主さんは賃貸で収益を上げて毎年無税にするノウハウはご存知ですが、そろそろ相続税についても勉強願います。そうしないと家業としての財産を引き継ぐことはできませんね。

わくわく 夢

ニュース【賃貸経営】

2017

5月
No.053

本格ニューヨークスタイルの リノベーション

ルームコンセプト「SOHO風」
リビング、ダイニング、キッチンエリア分けし、ライフスタイルに
合わせてスペースを有効利用できるよう、極力間仕切りを無くしました。
石目調や無垢材風の床、壁面には本物のタイルを張り、
シンプルで清潔感溢れる上質な空間を味わうことができます。

