



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財産を作る賃貸経営

100億円の財産を作る方法 No.①『財産とは何か』

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!
『くほかわよしみち.com』
毎月20日更新!!

くほかわよしみち.com

検索

これから12回(12ヶ月)シリーズで連載いたします。セミナーに来ていただくのが一番分かりやすいのですが(50ページのテキストが何冊もありますから)お時間のない方はこの文章を読んでいただければ幸いです。

金融のプロじゃあるまいし、一般の素人さんに100億円だなんて、日本中で私しかそんなこと言う人はいませんね。大体の人がバカげていると思われるでしょうが、私はいたって正気で真面目で真剣です。本当は、日本では私しかできないノウハウですから、簡単に理解されることは困難です。しかし、これは普通の頭で誰でも理解ができるんです。しかし実行が誰もできません。もの凄く難しいのです。

私も今までたくさんの人達に教えましたが、計算では簡単に私の言うことはわかつても、実際にやれる人が一人もいませんでした。そういう意味ではものすごく難しいことばかりのノウハウでしたが、5年間かけてその問題を解決しました。今では誰でもすぐに簡単に実行できるようになりました(土地建物セットプランの販売)。だからこのシリーズの12回で外部の人にも夢物語ではない話ができますので発表することにいたしました。宜しくお願ひいたします。

まず12回シリーズのテーマだけ先に

まずは土地と建物の価格(評価)には6つあることを知ってください。(1)公示価格(100%) (2)路線価(80%) (3)固定資産税評価額(70%) (4)簿価(減価償却後の帳簿価格) (5)収益還元価格(収入1億円が10%相当なら10億円の価値がある) (6)実際の売買価格(売り主と買い主の都合で決まる)。

さて財産とはどれでしようか:(?) (1)は政府が勝手にこれで売れるでしょうと言っている価格。しかしこれでは売れませんね。(2)は国が相続税を取るために決めている価格。しかしこれでは売れますね。

これをきちんと把握して55%の相続税を払わないノウハウが100億円の財産ができる前も、できた後も必要です。

(3)は政府が勝手にこれで売れるでしょうと言っている価格。しかしこれでは売れますね。

これが相続税は無税です。あなたは120億円の借金はありますが、220億円の財産があつて、相続税ゼロで2代目に財産を引き継ぐことができるのですね。借金も財産だということを、少しはご理解いただけましたでしょうか。

では次回をお楽しみに…。

(3)は固税の1.4%は絶対に払ってはいけません。賃貸を建てて6分の1の0.23%だけ払いましょう。(4)は節税には最も大切な計算となります。簿価をどんどん下げていくことに私は生きがいを感じていますが、多額の償却を実行すべきですね。(5)これが最も重要です。100億円の財産づくりの全ての基本となります。収益性が良すぎるのもダメ。30年50年安定させることができないでしょ。100億円づくりには一度買ったものは一生手放して売ることは夢のまた夢です。(6)はまあ勝手に決めればいいでしょ。100億円づくりには夢のまた夢です。(6)はまあ勝手に決めて、これができなければ100億円には度買つたものは一生手放して売ることはできませんから関係ありませんね。次に『借金も財産』だとお考えください。私は借金なんて嫌いだ。と言う人はのんきな人ですね。もしあなたが100億円の財産があつたら(2)の路線価で、55億円の相続税ですよ。払いたくなれば120億円の借金をして土地建物を買って84%の圧縮節税をすれば相続税は無税です。あなたは120億円の借金はありますが、220億円の財産があつて、相続税ゼロで2代目に財産を引き継ぐことができるのですね。借金も財産だということを、少しはご理解いただけましたでしょうか。

わくわく 夢ニュース【賃貸経営】

14年経過しても色褪せない
デザイナーズ賃貸マンション

3LDK×15戸、シンプルモダンデザイン
過剰な装飾がなく、機能性が高いのがこのデザインの特徴です。
シンプルがゆえに抱きがこないデザインとも言えます。白を中心とした淡い色に、
ガラスやレンガ調の素材感を組み合わせることで、直線を基調とした軽やかな印象を与えます。
ライトアップとの相性も良く、夜はシンプルでありながら豊かな表情を見ることができます。

2017

9月
No.057

