

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

- asahiglobal.co.jp
- global-mie.co.jp
- super-chintai.com
- agg-hd.co.jp
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

『サ高住・実践編』

⑦『サ高住(アパマン)経営の相続税・所得税の大節税メリット』



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

まず『サ高住新聞』の45号の第①をもう一度読んでいただいて、今回の51号の第⑦をご覧ください。そうすると、もう完全に『税金』のことが解っていただけです。

今年だけでも70日くらいは、私は海外に出かけていましたし、以前は110日以上は海外の仕入の仕事で出かけていました。つくづく思う事ですが、日本人と外国人とを比べて『お金持ち』と言われる人のスケールが100倍も1000倍も違うことに驚かされます。

特に中東もそうですが、東南アジアの『金持ち』はスケールが違いますね。貧困な国ほど『大金持ち』がたくさんいます。持っている金額も半端ではありません。それに比べて日本人には『お金持ちが見あたりません。』日本にはそのスケールのお金持ちが全然いないんですね。不思議です。

まず私の言葉で言う『小金持ち』のレベルは、不動産や建物は別計算で、『現金』だけで『5億円』がある人です。使う予定のないお金で税金を全て支払った残りのお金で『5億円』を持っている人が、一応『世界基準のお金持ち』ですね。

日本人の皆さんはそういう世界基準を知らないで、あの人はお金があるとかないとか言うから、おかしくなりませんか、世界で言うところの『お金持ち』とは『現金5億円の人』だご理解ください。そうです。俺は金持ちだと思ってたけど、世界基準に達していない。なんて失礼ながら今さらながら気が付かれた『自称お金持ち』の人も多数おみえではないでしょうか。

さてその『基準』で、日本にどれだけの『お金持ち』がいるのでしょうか。『2万8000人』です。日本の人口は1億2600万人ですから0.02%です。1万人に2人となります。人口10万人の市なら『20人』です。200万人の都市で400人いるということ。なかなか税引後の土地建物の不動産は別計算での5億円は難しいものです。

しかし中国にそのお金持ちが何人いるかご存知でしょうか。『30万人』もいるのです。人口13億人として、日本の10倍だから、10倍のお金持ちがいても不思議ではない。という話ではありません。給料が月3万円の国ですから、日本の30万円を比べて、お金の価値

は10倍以上ですね。

ということは、中国の世界基準の5億円の現金の価値は、『50億円』と同じです。ですから日本で50億円と考えれば、2万8000人は2800人に減っちゃいますね。10万人人口で2人が中国流のお金持ちです。200万人政令の都市で40人しかいない計算になります。もーびつくりですね。これはフィリピンでもタイでもマレーシアでも、もうどこでも同じです。一言で言つて世界中にお金持ちはいるのに、日本には『お金持ちはいません』ね。というのが、『私の持論』で『私の感想』です。

しかししかし、これは私の言うところの『小金持ち』です。『大金持ち』はやはり10倍の『50億円』現金資産の人だと考えています。大会社なら50億円、大医療法人なら50億円の現金は可能ですが、すみません。全て個人一人のお金と考えれば、多くの皆さんが『日本に金持ちはいない』という私の主張に賛成していただけるのではないのでしょうか。

長々とお話ししましたのは、何故日本にはお金持ちがいないのかの

理由を申し上げたいからでした。今回のテーマが全てこの問題となります。

はい、一言で理由を言えば、日本は世界『税金が高い』からです。これ以外に、何の理由もありませんね。100年考えてもこれしか答えはありません。

さて中国にはそもそも『税金』という考え方も、支払おうという気持ちさえありません。私は香港で税務申告をした事もありますが、そもそも税務署が個人や会社の税務調査に入るといった考えがありません。会計士が申告して出せば100%それが正しい申告とみなされて何も追求されないのが、香港ばかりでなく、『世界の常識』ですね。

さてそれはどうして、そうなるのでしょうか。まず第①にそれは税金収入と徴税コストの関係です。税金収入より税務職員100人の人件費などの『徴税コスト』の方がお金がかかるからです。全くこれは『世界の常識』ですね。日本は逆ですが何故でしょう。それは収入の税

率が世界一高いから、高額な徴収コストが使えるのです。

第②にそれは何故かとたずねたら…。答えは、世界中の税率は低いですが(相続税なんて、ほとんどの国がゼロ)徴税のコストがかけられません。ですから『自己申告100%』となっております。おもしろいですね。

話しが横道の横道にそれてしまいましたから、気を取り直して『相続税・所得税の大節税メリット』です。

サ高住を建てるということは、アパートマンションを建てるのと同じです。入居の契約も『賃貸契約』です。ですから、『介護』や『看護』や『医療』が大事という前に、まず建物を建てなければ始まりませんから、『アパマン経営』の失敗と成功の基本中の基本を学ぶ必要があります。

その基本のほとんど80%が税金の知識を学ぶこととなります。全ての現金収入は、世界一税率の高い国の税金を支払った残りとなることは皆さんもよくお解りですが、高い税率を支払うと、現金は残らないことも、説明しました。だから

日本人にお金持ちがいないのです。ね。という事は、高い税率を支払わないようにすることが第一の最重要となります。頭を使って税金を払わないことを『節税』と言います。ちなみに頭を使わないのは『脱税』と言います。

ですから正しい知識が必要で、税金のことは税理士さんに相談されるのが一番いいのですが、つだけ皆さんが大きな『間違い』をされています。税理士さんは国から資格をいただいて『税金を申告するのの仕事』です。税金支払いを計算する人ですが、その反対の『節税』をする立場の人ではありません。本音を言えば、税理士さんに節税を頼むと、困った顔をされるのが一般的です。ご注意ください。

さて遅ればせながら本題の答えを5つ申し上げます。①日本では残念ながら、現金でのお金持ちは諦めてください。これだけ税金が高いと無理です。そのかわり『節税』をして『土地建物の賃貸』でお金持ちになることは簡単です。5億でも50億でも財産は作れますね。

②減価償却を完全にマスターして下さい。この出費を伴わない経費

計上で現金を残して、その現金の範囲内で借金の元金を返済をする『逆算の経営』です。金利は経費ですから問題ありません。

③入居者第一、お客様第一に徹して下さい。これが全ての事業の基本です。

④色々申し上げましたが、やはり専門家にご相談下さい。しかし一般的な税理士と日本中の銀行さんの意見は聞かないこと。相談しないことです。危険です！無駄です。

⑤さて変な結論ですが、やはり『運命論』でしょうか。それはあなたが誰の言うことを信用して、相談して、実行するかが全てです。『付け焼き刃』の勉強では『素人』はプロにはなれません。ですからあとは運命です。素人さんは、誰と出会うか、誰を信用して、誰に任せられるのか。まあ結論はこれだけですね。

私がいいとは、口がさけても言えませんが、選択肢の一つに入れていただければ幸いです。

ゴールドトラスト(株)
アサヒグローバル(株)
代表取締役 久保川 議道