



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 義道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 海外の『節税と投資』のメリット

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

くぼかわよしみち.com

検索

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

私共のおお客様(賃貸マンションのオーナー様)から、『海外投資』のご相談をいただきました。私が時々、フランスの所得税75%、ロシア13%とか、マレーシア22%、香港17%、6ヶ国で事業(介護)をしたいと言っていますので、『ちょっと話を聞きたい』と言われる。まずは私の『失敗談』です。失敗を沢山しないで成功はできませんね。そして、話を聞くより失敗の話の方が参考になります。

①上海のマンションを4,000万円ですら700万円ですら売りました。税引後の手取りが400万円でした。もう最悪です。私はいつても人よりやる事が早すぎます。中国で外国人しか買えない時代に高い物件を買って、その後何処でも買える法律が変わったので『暴落』です。その時に1,000万円のマンションを4つ買ってあげば、今は2億円になっていますね。はい、残念でした…。

②北京も同じですが、これは売らないで見せしめのために(同じ失敗を繰り返さない、反省のために)昨年まで持っていました。お陰様で上海よりは相当高く売れましたが、今度は中国からのお金の持ち出しができません。私は北京の銀行で『ケンカ』してしまいました。1年間で二人400万円しか送金できません。ですから売れたのにお金は北京の銀行に眠っています。

③ニューヨークの海外保険は『か八か』でしたが、もう10年以上6%の利回りで大成功

功です。しかし大失敗は『英語の語学力』です。香港でもシンガポールでもニューヨークでも『節税と投資』のお話はいっぱいあります。が、英語の専門用語が解らないと何もできません。私は毎月5万円、年間60万円支払って専門の通訳を雇っています。まあこれも失敗ですね。

私は日本の賃貸経営でも『全ての失敗』を体験しています。ですから私のお客様には人の『失敗者』もいません。99.1%の入居率がそれを証明しています。海外も30コくらい『大失敗』がありますから、私もそろそろ『海外投資の専門家』でしょうか…(汗)

さて質問にお答えします。①海外投資の目的をはっきりさせて下さい。投資で儲けたのか、日本の税金支払いの節税なのか。

②節税ならアメリカの木造アパートの築23年を1億円で買って下さい。(利回り8%)。日本の償却22年ですから、その20%が適用されて4年4ヶ月で償却できます。ざっと4年で割ると2,500万円が日本での経費となつて、半分の1,250万円の税金が『無料』で節税です。

③儲ける投資なら、今しかないチャンスは『マレーシアのジョホールバル』の賃貸マンションでしょう。2,000万円を買えば、5年で3,000万円になりますね。そしてマレーシアリンクットは日本円より1.5倍に強くなったとして、3,000万円の1.5倍です

から日本円換算で4,500万円でしょうね。2,000万円が2.5倍ですね。

④また2,000万円の物件の自己資金が400万円、ローンが1,600万円として、3,000万円に売ればローンの1,600万円を差引して1,400万円が儲けとして残りますね。それは自己資金400万円の3.5倍です。そして、2013年にマレーシアリンクットが25円で、2018年が35円ならそれは1.4倍です。儲けの1400万円を1.4倍にしますと1960万円ですからそれは自己資金が約5倍になったと言うことです。

⑤オーストラリアの私の1億円の借金の金利は『6.5%』、ハワイの1億円の金利は『4.2%』です。ということは預金の利息も私なら『6%』、皆さんなら『4%』ありますから、日本の0.3%の10倍以上です。

⑥相続税10億円を一発で無くしたいのなら、オーストラリアの『信託』です。やはり英語が問題ですが信頼できる日本人をお探しく下さい。

日本に居ると息がつまりますね。会社が儲ければ税金。賃貸が儲ければ税金。そして何もしなくても土地があれば相続税です。専門家(?)の私の失敗を参考にしないで、『海外での夢』をお考えください。心が楽しくなりますね。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

WAKUWAKU YUME NEWS

3

March.2013

No.003

地域のランドマークとなる  
建物でありたい。

2LDK・ファミリー向けデザイナーズマンション  
スクエアで機能的なフォルムを演出しつつ、レンガタイルで  
クラシカルモダンを感じる、「クラシカルモダン」タイプのマンションです。

