



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

## 『最上級の土地活用』セミナー開催

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  
lglobal-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

昨日の午後2時から4時までの2時間  
で、私はドツと疲れてしまいました。

なんせ100年先までの40億円から  
120億円規模(4億円×30棟)(1,  
500世帯の賃貸)の土地活用の全ての  
税金計算と減価償却と税引後手元残金  
と借入金返済のシミュレーションを何種類  
も表で作りました。そしてどのコースが番  
節税できて、現金が残って、借入れ金を  
返して無借金にするかの『戦い』でした。

『100年先』まで全てお見せして、私  
の計画と考え方と『最高度の節税』につ  
いて120分全力でお話ししました。

資料の準備だけで一週間。私自身も  
100年先を実際に完全に計算をしたこ  
とは今回が初めてでしたから『頭に汗』が  
びつりでした。

いやー私も参加したかったね。と言われ  
ましても『素人』はお断りでした。一般の農  
家の地主さんや、賃貸経営を片手間で10  
年20年やっている程度の素人さんでは、私  
の話は理解できません。これはもう本当に  
『プロ中のプロ』でないと分かりません。『事  
業経営』と『日本と海外の節税』と『不動  
産長期譲渡益税』と『5つ6つの会社を使  
う節税』と『限りなく無借金にする方法』  
と『50億円100億円の不動産を『手元  
資金ゼロ』で増やしている』、『年間に数億  
円の収入を『ほとんど無税』で手に入れ

る』100年先までの事業計画』でした。

参加者は30名で私の主催する『愛知土  
地活研究会』の『士業』の皆さんでした。税  
理士、公認会計士、弁護士、司法書士、  
FP(ファイナンシャルプランナー)そして  
宅建(宅地建物取引主任者)が皆さん熱  
心に聞いていただきました。私共の大切な  
お客様である地主や家主の方も数名参加  
されましたが、私ははつきりと、今日のセミ  
ナーは『素人さんは完全に無視します。』  
と失礼なことを申し上げてから開催しま  
した。

さてその『高度な節税』ですが、そもそ  
も皆さんは間違っていますね。①私は個人  
も会社も脱税は『円もしません。そもそも  
節税を目的にしているから皆さんは失敗  
するのです。②次に、そもそも自分の本業  
で正しく努力して成功している人でない  
と、賃貸業も土地活用事業も成功するこ  
とはできません。それは本末転倒です。や  
つてはいけません。欲で土地活用をする人  
はみんな失敗していますね。

③本業で成功しているので『個人の所  
得』が高いんですよね。だから当然に所得  
税40%、住民税10%で50%は税金でもつて  
いけます。社会保険料は8.9%でこれ  
も入れればもう60%が国にもつていける  
んですね。④その事も考えて、家族の将来  
も考えて、本業で忙しい『あなた』は何を

すればいいのでしょうか...?はい、土地活用  
(土地を買っての)『賃貸経営』しかありま  
せんね。

⑤何故賃貸経営なんでしょうか。それ  
は日本国では住宅政策でしか国民に節税  
の余地を残していないんですね。ですから  
国は賃貸住宅や高齢者住宅や個人の住  
宅を建てると言う人だけに『有利な節税』  
を用意しています。土地の固定資産税は  
6分の1になりますし、小規模宅地の減  
税、借地借家権控除、木造22年、コンタリ  
ト47年の償却、設備15年償却、金利の経費  
計上、土地建物の長期譲渡(5年超)益税  
は2分の1に減額、サ高住の補助金10%と  
3つの減税(取得税無税、固定資産税を3  
分の2減免、減価償却の5年間前倒し)そ  
して住宅ローンは0.9%、サ高住は国の資  
金が戦後最低金利ですし、多額の融資が  
出ますね。非常に有利です。

セミナーの結論を申し上げますと『22  
年間は個人の節税』『その後の8年間は会  
社の節税』『31年目からは、無借金で年収  
2,300万円(税引後)』そしてこの30年  
の間に『3億円+2億円=5億円の現金  
(税引後)が残ります』これが『1棟で4,  
3億円コース』ですから『10棟なら10倍、30  
棟なら30倍』です。気の遠くなるような  
『お金の話』ですね。だから『最上級』コース  
でした。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

WAKUWAKU YUME NEWS

7

July.2013

No.007

暮らしに寄り添う  
住まいでありたい。

「入居者様のために」というオーナーの想いをカタチに  
優しく、穏やかな外観はもちろん、オール電化設備や1坪タイプのお風呂など  
快適設備が充実。入居者様へのオーナーの想いが詰まった、弊社も自慢の一件です!



三重県四日市市:オリーブV(ファイブ)