



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

『3代先100年先』の土地活用

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

agg-hd.co.jp

今回はちょっと難しいお話ですがから、一般的な『地主さん』や『アパートマンション』を2棟か3棟くらいしかお持ちでない『大家さん』ではご理解していただけません。

日本の地主さんと大家さんは、目先の『節税』とか『収入』のことしか考えていませんね。『3代先100年先』を考えて土地活用をしている人は1,000人中1人くらいはいるのでしょうか。(?) 999人がほとんど2代で財産を失くしているのが現実です。大変に残念なことです。

しかしそれだけ『日本の税金』は世界一厳しいということです。999人の地主さんが、あれやこれや『節税と収入』で必死に努力しても、日本政府の方が3倍も4倍も『賢い』のです。当然です。政府は『法律』を作りますから、いくら賢い税理士さんでも地主さんでも『日本政府』には負けてしまいますね。

しかし私は負けません。その理由は国の税制には完全に従うことと、経営の知識と経験を生かすからです。税理士さんは税金の計算は得意ですが、事業の経営はやったことがありません。ですから100年先までの『事業の経営』については語れません。そして地主さんや大家さんは『税金』も『経営』も素人で

すから、100年先はもう真っ暗で見えませんが、しかし私には大変に生意気な発言ですが、100年先が『うつすらと見える』んですね。

本業の4つの会社の経営とは別に、個人で400戸以上の賃貸経営を成功させていますし、今年だけで『160戸』の賃貸を土地から購入して行います。完成は来年ですが私の場合、『税金』を支払う分で『賃貸』を建設しないともない税金支払いですから、やらざるをえませんね。まあいつでも止めてもいいのですが、毎年何億円も税金を支払うより、賃貸経営で成功している間はやり続けたいと計画しています。

そうすると当然に私が亡くなったあとの事を考えないと、子供や孫が苦労するので、その『必要性』から、自然に『3代先100年先』を考え始めたのが本場の話です。これは『我が家』のことであつて、セミナー講師で皆さんにお教えすることが目的ではありませんでした。しかし2,3年間考えて日本では(諸外国は別)『これしかない!!』という結論が出ましたので、このころ少しずつ皆さんにお話しを始めた。

①まず一番大切なことは『正しく税金を払う』ことです。脱税や節税に『頭と時間』を使うことは全く無駄です。

日本政府に勝とうと思わないことです。そうすると『勝てます』ね(?) 999人の地主さんにはこの意味は分かりません。私の主張は何事も『正しい原理原則』を知って、それを必ず守るといことです。

②次にやはり日本では住宅関連しか政府は『節税』を認めてくれません。土地は『強制的に活用させる』方針ですね。土地だけで持っている地主は許してくれません。みんな『没収』されてしまいます。ですから皆さんが仕方なく『賃貸経営』をいやいややることになっていきます。いやいややるから皆さんが『失敗』するんですね。私は土地を買って、賃貸が大好きでやっていますから『成功』しています。

③あとは建物や設備の『減価償却』や毎年の『修繕費用』や『経費計上』を完全に理解して、100年先から『逆算』して、今年支払う税金は自分で決めるのです。(税理士さんには任せないこと。不可能です。) ④あとは正しい『別会社』を3つ4つ作って節税して、⑤長期譲渡益税』を活用して、資産の『転売』を行えば、私の言う『100年先の土地活用』は完成です。簡単ですね。

しかし999人はお分かりにならないので、次回詳しくお話し致します。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

WAKUWAKU YUME NEWS

8

August.2013

No.008

まるで小さな住宅街!?
連棟建ての戸建賃貸

物件名「フルール」とはフランス語で「花」の意味。
各棟にそれぞれ異なった「花の名前」が付けられた物件。
正まって家族それぞれに笑顔が“咲く”ようにと、
オーナー様の思いが込められた物件です。

