



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

## 続『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

100年先の土地活用の説明は今回で終わります。その理由はセミナーも3回くらいやってみました。皆さんの反応が良くありませんでした。やはり私の話は『9.9.9人』の皆さんに理解していただけませんね…。

私の言う通りに①4.3億円の木造の『サ高住』や『戸建て賃貸』を②5年ごとに20回建てていただくと③100年後に税引後利益が現金で『205億円』となります。④それ以外に建物資産が『80億円』と⑤所得通算の給料分の税金が『8億円』減額になりますから、⑥合計でなんと『29.3億円』の資産となります。

⑦預金の利息をゼロ円としての計算です。⑧利益を複利で入れれば、少なくとも見ても現金が『350億円』から『450億円』ですね。⑨そして100年間の借り入れ金は上限で17億円を超えることはありませんから健全で安全な『賃貸経営』となります。(手元の現金で返してしまえば、無借金も簡単ですね)

しかし9.9.9人の皆さんには全くご理解していただけませんでした。賃貸を10億円単位で実行中の税理士さんや、年間家賃収入1億円を目指す、賃貸のプロの人達の2、3名に喜んでいただけたかったです。残念なことです…。

アイシシユタイン博士は、『20世紀最大の

発見は、複利だ。』と言われたそうですね。『1億円』を利息3%の複利で計算すると、30年で2億438万円、50年で4億3,800万円になります。私の計算ですとこの『100年』計画では、50年間で『50億円』、75年間で『120億円』(建物資産は含まず)の現金が手元に残りますから、それを複利で預金すれば2倍から4倍の現金になります。(但しこの預金は日本以外の国で行うべきですね)

さて私の資産形成は一切の脱税はありません。①海外に賃貸収入のお金を送金する場合は正しく『20%の税金』を支払います。②22年の償却後に別会社はこの1つ1つの建物を4億円で転売しますが、③転売利益の20%の税金を毎回『8,000万円』ずつ支払います。(長期譲渡益税)④そして購入した会社はその4億円の建物を4年で償却して、節税で『2億円』相当の現金が残ります(償却済みなので22年×20%＝4.4年は4年償却)⑤そしてまた8年後に再度転売して、別会社または個人に建物の所有を移します(できれば日本以外の海外がいいのですが…)⑥そしてそこで70年間所有して合計『100年』『1棟分』となる訳ですね。

⑦同じ事を5年ごとに20回(20棟分)繰り返して、二応100年で一度区切つて計算すると冒頭で申し上げた『夢の様な』けた

外れ』の『多額の税引後の現金』が残ってしまうのです。個人の住宅でも今は『100年住宅』が当たり前ですから、20棟分の80億円以上の建物も『価値が無い』とは私は考えていません。

100年間の間に①日本国にも多額の固都税を払いながら(年間290万円×1,050年分＝30億4,500万円)②転売益税(8,000万円×16棟分＝12億8,000万円)を支払って、③海外送金の税金(1棟1年分の500万円×520年分＝26億円)を支払いますね。100年間合計で国への税金支払いは、なんと『69億2,500万円』になります。これで税務当局が文句を言うはずはありませんよ。

しかしこれだけきっちり税金を支払っても100年後の3代先には、『350億円』から『450億円』の資産となります(80億円の建物含む。無借金経営も簡単に可能)まあそう言うお話を100年間の大きな表を作って、計算式も全てお出しして発表したのですが…。

全く予想外の反応でした。私も反省いたしました。もう『3代先100年先の土地活用』は言いません。もうこうなったら、私はスネてしまいましたから、『私一人で』できることからコツコツと『自分だけで』やり続けたいと決心してしまいました。はい。すみません。あしからず。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

WAKUWAKU YUME NEWS

9

September.2013

No.009

清潔感あふれる、  
さわやかなデザイン。

2LDK × 12戸、ファミリー向けマンション

白を基調とした落ち着いた外観。アクセントの  
モダンなタイルが、清潔でスタイリッシュな印象を与えます。

