



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

『固都税』の節税はプロの私でもむつかしい…

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
- superchintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com
- agg-hd.co.jp

資産家にとって、人生で最も多額に支払う税金は『固定資産税』と『都市計画税』かもしれませんね。固税は固定資産評価額の『14%』都税は『0.3%』(市町村決定で0%~0.3%の範囲内)で合計で『1.7%』です。これを一生払い続けるのですね。『1.7%×60年で10.2%』お分かりますか(?)地主は自分の土地を60年かけて買い取っているのと同じなんです。自分の土地を自分で買い取っているのが『地主』であつて、それなら、まあ地主なんてやめた方がいいと私は考えています。

しかしそれは使わない土地を更地で持つている地主の場合であつて、私のように1万坪以上の土地を持つている大地主(?)でも、土地の上に建物を建てて人に貸して収入を多額もらつていれば地主ほどうい商業はありませんね。やはり日本の場合は使わない土地は全て相続税で没収か、没収されなくても60年の分割払いで自分の土地を自分で買い取る仕組みとなつていきますので注意ください。

さて私の場合は土地の上に賃貸マンションを建てていますから(5000戸相当)①土地の固税は永久に1/2です(14%の1/2は0.2%)。②建物の固税は最初の5年間だけは1/2です(14%の1/2は

0.7%)。③そしてこれが有利なのですが、建物の評価は取得価格(建築費相当)の60%ですから、1億円の建物も6,000万円の固定資産税評価額です(6掛)。④そしてこの建物は古くなつていきますから、この評価額も3年に一度の見直しで下つていきます。

以上4つの理由から私にとつての『固都税』の『1.7%』なんて何の問題もありませんが、一般の地主さんは苦しい税金で99%土地を無くしてしまうのが現実です。残念なことです。私に一言ご相談をいただければ上手に解決できます。私にとつて『相続税ゼロ』『も所得税ゼロ』『消費税』『も固都税』も簡単なことばかりですが、一般の地主さんにとつてはやはり難しいのでしようね。残念なことです。

さて私はもう1つこの『固都税』には、私の思い入れと、私の哲学があるのですが、それについてお話しします。私の仕事の社会的使命は『その家の代々の資産を増やすこと』と決めています。私と私の会社と地主さんがお付き合いしていただくことによつて、正しく節税して正しく税金を払つて、それでもその家の『代々の資産』が増えていくように私は真剣に仕事をしていきます。それが私の生きがいであり私の

使命だと真面目に考えて30年以上やってきました。実績もたくさんありますし、私は私が見本となるように、海外も含めて全ての土地活用を成功させています。

さて代々の資産を増やすとはどういうことでしょうか。どうなれば代々の資産が増えたと言えるのでしょうか(?)それは一言で言つて代々の『固都税支払い』が増えていることです。私はこれだけ節税していて節税のプロですが、しかし毎年数千円円の固都税を支払つています。そして私の子供の代にはもつと固都税が増えること、孫の代にはもつともつと増えることが私の目標ですね。それが資産が増えることなんだと言つては是非とも地主さんはご理解願ひたいと思います。

どこの地主も代々の資産を減らしています。先祖から受け継いだ土地をどんどん減らして無くしてしまいますね。私には考えられない程の下手なやり方です。土地ゼロから1万坪以上の土地を30年間で増やしてきた私にとつては、こんな簡単なことではないのですが、どうも地主さんというものは、頭が固くて土地を無くすことしか考えていませんね。残念なことです。縁があれば私にご相談ください。

わくわく 夢 ニュース【土地活用】

2014

6月
No.018

地域に安心を備える
防災マンション。

2LDK×9戸、屋上に約460名の避難が可能。
5月7日に鈴鹿市と「津波被害発生時における緊急避難施設としての
使用に関する協定」を締結。屋外に設置された階段で、近隣の方も
一時的な退避場所として避難できます。



三重県鈴鹿市:グランツ