



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

2ヶ月連続「海外不動産」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
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

11月11日(水)は「ハワイ不動産」12月20日(日)は「ロス・テキサス不動産」でした。皆さんはよく海外不動産投資はマレーシアのジョホールバルとかニュージラランドとか、古くはオーストラリアや中国を勧められたり聞かされたのではないのでしょうか。私は今まで20年間で8カ国で10件以上の不動産投資を経験しましたが、なかなか上手くいきませんでした。難しいものです。

多額の授業料を払わせていただきました。しかしやと20年経ってポイントと言うか「ゴツ」を掴んだ様な気がします。海外不動産が分かってくると、もう日本国内で土地を買ったり賃貸を建てたりがバカシクなってしまうですね。それ程に海外不動産投資は『有利』でかつ日本国内での『多額の節税』に役立てることが出来ます。まず『良い点』を上げて、次に『悪い点』、そして最後に『要注意点』をお話いたします。それで「納得された方は海外不動産投資をお始めください。私がコンサルをいたします(費用3%です)。

まずは良い点①日本では死語になってしまいましたが『キャピタルゲイン』値上り益があります。ハワイで平均6%、アメリカ本土で4%ですね。これはすごい事です。1億円だと6%の複利で10年間

で1億7,900万円。20年間で3億2,100万円ですね。②アメリカですと80歳の老人でも30年ローンが使えます。1億円の物件なら半分の5,000万円が自己資金で残りが30年ローンです。③家賃収入が8%、13%入りますから、1億円なら800万~1,300万円ですね。借入金ローンを支払っても4%~6%が残ります。10年も経てば自己資金分の5,000万円が貯まりますね。④アメリカは「エスクロー制度」があるので、日本のように「ダマサレ」がありません。物件の過去の履歴でいつくらで売買されたかも分かれますし、手付けや支払うお金も完全に公的機関で保全されます。手数料は買い手は無料で売り手が6%を支払うのです。⑤これが最高の節税ですが築23年の木造を2,000万円で購入すると毎年500万円が経費と認められます(減価償却4年)。2棟持ていれば日本での利益1,000万円の税金はゼロですね。そしてこの木造は2,500万円です。売れるのです。売ると500万円の利益の税金が発生しますが、次の物件を買えば無税になるのです(1031制度・アメリカ)。私のハワイの物件は4億5,000万円ですが、建物分の3億円が9年償却ですから、毎年3,300万

円ずつ日本の賃貸収益から経費で落とせます。すごい節税効果ですね。

さて悪い点①借入れ金利が5%ぐらいで、日本の1%と比べると高いです。②遠い所に物件がありますから、私の様に年間100日近く海外に出る人ならいいのですが、簡単に見に行けません。③これが一番嫌な事です。こちらが素人だと思われると「ブローカー」に騙されます。特に日本人ブローカーには要注意です。④「リビングトラスト」をしっかり契約して、自分が万一の時にどうするかを決めておくください。でないと亡くなった時に不動産は2~3年間凍結されます。⑤やはり法律・風俗習慣が日本と全く違うので、理解するのに私も20年かかりましたね。ご注意ください。

さて最後に要注意点です。①絶対に『英語力』が必要です。ですから信頼できる不動産専門の通訳が大事なことです。②次に絶対、絶対に信用できる「ブローカー」です。金儲け主義の会社は絶対にダメです。しかしそれは1週間や1ヶ月では分かりませんから、たくさん騙された私にご相談ください。世界中どこでもご紹介いたします。

やはりこれからは失われた25年の日本の不動産は止めて、海外不動産に挑戦ですね。健康を祈ります。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

1月

No.037

シックなデザインで
落ち着きのあるRCマンション

3階建て 5世帯 80㎡・2LDK/102㎡・3LDK メゾネットタイプ
お客様の様々なニーズに合わせてられるように、2パターンの広さの違う間取りで建てました。
1坪タイプの広いユニットバスも嬉しいですね。

