



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

絶対に『3つを混同』して、間違わないでください!!

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
- super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com
- agg-hd.co.jp

①『税金対策』と②『土地活用』と③『賃貸経営』は全く別々のものですね。日本人の地主さんだけがこの3つを一体で考えてしまうので、①も②も③も失敗してしまうのです。今回はこれを1つ1つ分解してご説明いたします。

①『税金対策』は世界中どこでもやっています。パナマ文書がスクープされていますが週間ポストにも300人近い日本人の名前がローマ字で発表されました。特に日本は世界、税金の高い国ですから、税金対策は最も重要です。そして税金は国が決めることです。日本国の税金の考え方(税金の取り方)をよく勉強して知ることが大切です。

分類すると④税金対策の必要ない人(年収1,800万円以下の人)⑤年収の多い人⑥会社の創業者の一族(株価が高い会社)⑦大企業の節税(スターバックスはイギリスで多額の売上をしても税金を支払っていませんね。スイスの子会社からコーヒー豆を高く仕入れて利益を消して、本社は一番税金の安いオランダにあるのです。ゲーグルも同じで何兆円も節税して会社はものすこいお金持ちです。)⑧そして日本の収入も現金もないのに土地ばかりある人達の税金対策です。まあこの5つに分類されますが、⑧は日本政府だけが戦後考えて実行している、国の税

金政策となります。(これが日本だけの地主さんの大問題になっています。)

②さて次に『土地活用』ですが、日本は社会主義国家ですから固都税が1.7%プラス維持費で年間2%かかります。2%×50年で100%ですね。地主は自分の土地を50年かけて定価で買わされているとお考えください。共産主義国家の中国でもただみだいな安い地代で99年土地を貸してくれるのに、日本はやっぱりバリの社会主義国家ですね。民主主義のオーストラリアには固都税はありませんし、王様の国タイランドにも固都税はありません。

皆さんは終戦前の相続税をご存知ですか。『1.2%』でした。固都税もほとんどありませんでした。そして戦後の『農地開放』で小作人が土地をもらって地主になつて、高度成長でその土地の値段が100倍に上がつて税収も増えたのです。25年前のバブル崩壊で土地の値段は20分の1になってしまいました。がどういふ訳か評価は下がらず、固都税だけが高止まりして地主さんが苦しんでいるのが日本です。しかし政府はアパマンの住宅を建てれば『固税は6分の1』にしてあげますよと言いますから、猫も杓子も日本中アパートだらけになってしまったんだとご理解ください。税金対策の分類⑧の人達だけの特

殊な事情であつて、まあ本来の税金対策④⑤とは全く関係ありません(日本だけで行われている変な節税ですね)

③次に『賃貸経営』ですが、世界中でお金持ちになる方法は3つしかありません。『人・物・金』です。④人が金を生む(会社の利益や個人の収入など)⑤物が金を生む(土地や建物で収益を上げる)⑥金が金を生む(ヘッジファンド、金融商品、株式など)その中で⑥の建物が収益を上げる方法は3つしかありません。それはテナントビルかホテルか賃貸住宅(レジデンス)ですね。これが大きく分けて『賃貸経営全般』になるのですが、それが一番儲かるのでしょうか。上手くやれば『テナントビル』です。次に『ホテル』でしょう。世界的には『賃貸住宅』が一番収益が低いのです。その代わり一番安定した真面目な事業となります。賃貸住宅事業は『お金の儲けの王道』『真面目なお仕事』なんだとご理解ください。

私のやり方は①事業の王道である賃貸住宅を個人で6000戸経営して(収益を上げて)②土地を1万5,000坪節税して活用して(固税6分の1)③税金対策として日本の有利な税制を利用して(世界)有利な建物評価減と減価償却(一生懸命に頑張っているのですが...何かご質問でもありますでしょうか...?)

わくわく

夢 ニュース【土地活用】

2016

6月

No.042

持家のような住み心地の
戸建賃貸住宅

2棟/3LDK/72.86㎡
アパートでの良くある隣地との音のトラブルを気にせず生活できます。
戸建賃貸は入居者からの需要も多く、安定した賃貸経営が見込めます。

