



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

# 不動産投資の節税と海外ファンドで、『誰でも簡単に100億円の財産をつくる方法』

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!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
otona-souzoku.com  
kubokawayoshimichi.com

## (1) 徹底した不動産投資の節税と海外ファンドの資金運用を行う

皆さんは日本の税金が殺人的に高いことは実感しています。しかし諸外国には絶対がない、日本にしかない非常に『有利な税金』があることをほとんどの人がご存知ありません。税金に詳しい人でも、個人の所得税や会社の法人税は良く分かる、しかしそこには何億円もの節税の方法はありません。専門家なら消費税の還付や、持ち株会社を使った相続対策をよくご存知ですが、せいぜい数億円の節税でしょう。今回は100億円単位の財産をつくるお話ですから、その程度の節税では10年間かけても100億円の財産はできません。これが日本の現実ですから、ほとんどの人が100億円の財産を作ることなんて夢のまた夢として、考えもしないで諦めてしまっています。しかし私のやり方ですと、誰でも簡単に100億円の財産が作れるのです。財産づくりとは、やはり第一に世界の共通点として、まず安定的に多額の収益を上げることです。多額の収益を生み出す事業でなければ、100億円の財産は作れません。そして第二に諸外国は税率が低く、相続税もほとんどの国にありませんが日本は違います。日本での税金支払いは累進ですから、収益を上げれば上げる程多くの税金を払い続けて、そしてまた相続税55%の二重課税を納税して財産は消えていくのです。まず収益を上げる。次に徹底した節税を行う。この2

つのセットでしか日本では財産をつくる方法はありません。まずは日本にしかない有利な税金を知っていたら、次に日本だけの有利な融資と日本だけにはない有利な複利の海外ファンドの資金運用を説明します。

## (2) 日本独自の財産づくりは節税と固定低金利と8%複利に徹すること

そしてその有利な節税は日本では住宅建築系にしかありません(戦後の住宅復興の政策推進のため)。これが一般的に良くも悪くも皆さんがご存知の『不動産投資』『土地活用』『アパート・マンション』『賃貸経営』の節税対策だとご理解ください。これは地主の税金対策、相続税対策でやるんだよね。私は地主じゃないから関係ないでしょ…。と言わないでください。(35年前の私は1坪の土地もありませんでした。残念ながら日本ではこの土地活用には有利な節税がないのですから、100億円つくりろと思う人は、土地を買って建物を建ててこの土地活用の非常に有利な節税を使う以外に日本でお金持ちになる方法はないとご理解ください。そしてもう一つ、この地主の土地活用は100人中95人が失敗しています。しかし私のやり方だと失敗した実例が35年間1件もありません。要するにやはり不動産、建設、賃貸事業というものは難しいものです。素人が手を出せばだいたい失敗するのです。しかし私のやり方は土地の無い人でも、私の目で選んだ土地を買っていただいて、

建物を建てて事業を始めるのですが、自己資金もほとんど使いません。そして当然ですが土地活用事業は、まず第一に安定的に多額の収益を上げることが大切で、節税するのは収益を上げてからです。多くの地主が失敗しているのは収益を上げる事業のことは分からない。しかし節税したい。これでは失敗するのは当然のことです。諸外国の課税例は(利息の課税ゼロ)(相続税ゼロ)(固定資産税ゼロ)(所得税15%)(法人税15%)。日本の課税は(利息の課税20%)(相続税55%)(贈与税50%)(固定資産税1.4%)(都市計画税0.7%)(所得税55%)(社会保険税10%)(法人税34%)これだけ不利な税制をまずご理解いただいて、次に日本独自の財産づくりの有利な税制と有利な借り入れと有利な減価償却があることを是非憶えてください。それは①固定資産税6分の1(建物を建てれば)②建物評価2分の1(1億円の建物でも固定資産税評価は5,000万円)③相続時評価は土地は85%に減額(借地権50%×借家権30% = 15%減)④相続時評価は建物は70%減額(1億円の建物×50%×70% = 3,500万円の相続時評価)⑤世界低い金利(15年固定0.8%)⑥15年35年固定金利(日本にしかない固定金利)⑦保証人なしの借入⑧別担保なしの借入金(自宅を担保に取られない)⑨木造22年後の償却済みは4年償却。⑩コンクリート47年後の償却済みは

9年償却①日本にはない海外ファンドの8%〜20%複利の資金運用。この11項目が100億円の財産をつくるための必須条件となります。この11項目の中の1項目でも抜けると100億円はつくれません。ですから素人の皆さんにはこれら11項目を少しずつ憶えていただくしか方法はありません。

### ③不動産投資の6つの能力と実力は教えなくても身につかない

もう42年間も設計と建設と不動産と賃貸の仕事（その他介護・医療・高齢者住宅）をしていますと、私には簡単なことでも、素人さんにこれらのことを理解していただくことは至難の技です。広範囲の知識を知ることですが、知ったこととそれを実行できることとは違います。賢い人はすぐに理解していただけますが実行ができないということ。つまり、まあそれなら「理解と」了解をしていただいたら、私とその人の代わりに実行すればいいんだということに気が付いたのが5年程前でしょうか。今では多くの皆さんに私の土地・建物付セットプランを利用していただいて、管理・借上・税金計算を私が全てさせていただいています。そしてこの延長線上に100億円の財産をつくる方法を積み上げていくのです。時間を味方にして収益を上げて徹底した節税と資金運用を行って30年・50年かけて財産をつくりまします。私はもう30年以上前から『「家族の代々の財産を増やすこと」を目標

に仕事をしてきましたが、今では『3代先・100年先の土地活用』誰でも簡単に100億円の財産をつくる方法』のノウハウを完成させて公開しています。『家賃収入6億円カリスマオーナーが不動産投資歴30年でたどり着いた100億円資産形成術』『100億円の資産を形成する日本独自の手法』久保川流メソッド「大公開等。あとは一人でも多くの志のある方が100億円に挑戦していただくことを期待しています。もちろんこれからも私自身を実験材料にして成功事例（失敗事例も）のノウハウを公開します。そして100億円はつくれるんだということを実例で実証したいと考えています。

さて6つの能力と実力とは①不動産購入②建物購入③賃貸経営④税金計算⑤資金運用⑥経営全般。この6つの能力と実力を身に付けるには二つに最低10年間はかかりましますから、合計で60年間かかります。私はそれぞれ二つを専門の仕事として42年間やってきました。だから人には負けない自信がありますが、一般の方はやはり素人ですから実力を身に付けることは無理だとお考えください（知識は身に付きますが）。しかしこの6つの能力と実力がなければ、日本の殺人的な税金の節税ができませんし、不動産を利用した高収益も得られませんから100億円は夢のまた夢です。ではどうすればいいのでしょうか。まず簡単な話、成功している人の真似をすれ

ば失敗はありません。次にこの6つの能力と実力がセットされた有望な土地活用の事業を始めることです。このセットプランには10項目のノウハウが蓄積されています。①市場調査のプロ（市場・役所調査で有望エリアを選ぶ）②不動産のプロ（不動産業者100件訪問・非公開情報の業者価格での土地購入）

③設計・開発のプロ（設計デザイン・調整地域の難しい開発行為）④融資査定のプロ（ゼロまたは少ない自己資金の融資・低利固定金利・保証人なし・別担保なしの融資）⑤土地活用事業提案のプロ（最も有利で安全な事業提案・年間800戸の住宅建設の実績）⑥介護看護医療のプロ（高齢者住宅運営実績・東海4県第一位1,330戸）⑦賃貸経営のプロ（入居率97%・税金セミナー開催25年間の実績）⑧管理・借上のプロ（入居募集・管理・家賃保証実績30年）⑨税金コンサルのプロ（確定申告・相続・節税相談の窓口）⑩建物管理・改装のプロ（アフターメンテ・デザインリノベーション）以上の10項目です。私は100億円をつくるノウハウの理屈（論理的）と計算（科学的）をセミナーで5年前から皆さんに公開して教えてきました。しかし誰一人実行してくれなかった人は居ませんでした。私も残念です。反省して何故やらないのか考えたのですが、その答えはこの6つの能力と実力。10項目のプロのノウハウが無いとできないということでした。それならこの合計16項目を凝縮

して二つの事業（土地セットプラン）にして提案すれば、素人でも誰でも簡単に100億円の財産がつけられると考えたのです。おかげさまで今では多くの方々に土地セットプランは喜んでいただいています。

### ④簡単ではなかったノウハウづくりと、私の42年間の大量の失敗と成功。そしてそれを乗り越えた今現在の実績について

私のたくさんのノウハウと実績をお話ししますと、私は①年間給与8,000万円です『所得税ゼロ可能』②家賃収入6億円です『所得税ゼロ可能』③消費税還付で『消費税ゼロ可能』④資産100億円です『相続税ゼロ可能』⑤土地1万6,000坪所有で『固定資産税6分の1』⑥180億円企業の株100%所有で『相続税ゼロ可能』⑦2つの『ファミリー会社の節税』⑧7ヶ国の『海外不動産投資10億円』⑨個人の『借入金60億円』⑩年間『2.5億円の元金返済』⑪8%20%複利の『海外ファンドの資金運用』⑫スイスのプライベートバンクでの『資金運用』⑬6億円の海外ファンドの『投資実績』⑭民事信託で『相続が無くなる』⑮リーマンショックでも『入居率99%』⑯県下第二位の『住宅建設業、年間800戸』⑰東海4県第一位の『高齢者住宅・介護事業1,330戸』⑱3社合計社員1,050人・売上180億円『創業者オーナー社長』⑲建設現場の『職人社長』⑳価格破壊で『建設原価日本』。24歳で一人で独立して42年が過ぎてしま

いまして、私が42年間行ったことは、人のやらないことをする(オンリーワン)。人のできないことをする(ナンバーワン)。この2つへの挑戦と実行の繰り返しでしたから、今回の誰でも簡単に100億円の財産をつくる方法は、日本では私にしかできないノウハウになったのではないかと自負しています。

**(5)簡単に誰でも分かる100億円づくりの理屈(理論)と計算(科学)**

詳しい説明はセミナーなどで行いますが、ここでは結論だけをお話します。その結論とは①理屈と計算で理解すること。②しかし残念ながら、頭で理解しても誰も実行ができません。③だから仕方なく土地セットプランを購入して④その事業の利益で8%複利の海外ファンドの資金運用すること。はいこれだけで計算では30年・50年先に50億円、100億円の税引後の財産ができるということです。目先の利益を急いで追っかけると失敗するものです。時間を味方にして、安定した利益を長期間続けること。そうすれば代々の財産が少しずつ増えて、100億円の財産は確実に実現します。まずは先輩である私の言う通りにやっていたら、そのあとはご自分の才能と努力で私を超えていただければ、こんなに嬉しいことはありません。さて100億円の計算を始めます。Aさんは土地建物5億円を購入して土地活用事業を行います。すると手取り1%(元利返済・税引後手取り)で30年後

に税引後で10億2,000万円になります。『5億円×1%÷50万円÷12ヶ月』41万6,000円×360ヶ月=1億4,976万円(元金)×4.1倍(8%複利の毎月積立金方式)÷6億1,401万円=9,285万円(20%税金・複利の利益)4億6,425万円×20%税金=9,285万円=5億2,116万円(現金)+5億円(土地建物)=10億2,116万円=10億2,000万円。そしてBさんは同じ5億円で手取り1.5%の計算で、12億8,000万円になります。『5億円×1.5%÷750万円÷12ヶ月=62万5,000円×360ヶ月=2億2,500万円(元金)×4.1倍(8%複利の毎月積立金方式)』9億2,250万円=1億3,950万円(20%税金・6億9,750万円×20%=1億3,950万円)=7億8,300万円(現金)+5億円(土地建物)=12億8,300万円=12億8,000万円以上がAさん、Bさんの1棟の計算ですが、もしAさんが10棟の不動産投資をすれば10億2,000万円×10棟=102億円(借入合計50億円・30年後の実績)となります。Bさんが8棟の不動産投資をすれば10億8,000万円×8棟=102億4,000万円(借入合計40億円・30年後の実績)となります。これで理屈と計算は終わりです。やる気になれば誰でも簡単に100億円の財産はできるんだと、まずは素直にご理解ください。私は実際に自分

でやって成功したこと以外には言いません。全て42年間で体験済みのことばかりです。おそらく100個くらいの疑問や質問があると思いますが、それらの質問に私は全て完全にお答えいたします。たとえばAさんは10棟やるのですが一度に10棟は無理ですから2年・3年ごとに融資さえ付けばやればよいのです。だから30年で100億円は無理ですから50年で100億円がいいのです。この場合の計算をしてみましたが、50年間ですと30年・35年で当初の借入れが終わって収入が増えるので計算してみますと50年先のAさんは164億5,000万円になってしまいました。また私は今現在60億円の借入れ金があります。が、精神的に耐えられない人や自信のない人は100億円なんてやらなければいいのです。10億円か30億円なら簡単にできるでしょう。

**(6)この日本初の100億円のノウハウは、計算は誰でも分かるのに実行は誰もできないのが特徴です**

ですからやるのであれば十分に覚悟を決めてやっていただきたいものです。100人中90人によってくださいとは言いません。良く分かってやる人はおそらく1,000人中2人か3人だと思います。しかしやっていただいた人は全員が成功されると私は確信しています。私は66歳ですが、あと5年の間に目標100人の100億円財産づくりコースをつくるんだと決心しています。この税金だらけの利息0.01%

の日本で、本当に100億円の財産ができればこんなに気分がいいことはありません。しかし全ての事業は世のため人のため、お客様が神様なのです。ですから、まずは世の中に役に立つ事業を行い、そのあとに100億円です。これだけは間違わないようにしたいと思うところです。12月22日(金)PM1時から4時まで第二海援隊・リアルエステート事業部でセミナーを開催していただきます。セミナーでないとお渡しできない財産づくりに大切な資料がたくさんありますので、是非ご出席ください。

セミナー参加費用20,000円(一般)。例えば①3年かけて作製した複利表(定期預金のファンド・定期積金のファンド)②3秒で相続税額に分かる表③貸貸経営に勝つ6大戦略④借金が怖くない3つの理由⑤入居率99%の日本初築年数別賃貸経営⑥土地建物の6つの価格⑦私の失敗10連発⑧アマゾン成功の極意10ヶ条⑨大手アパート会社の詐欺商法6つ⑩初・中・上級地主の成功の五原則⑪私の30年間の失敗と成功の軌道と実績⑫私の海外ファンド6億円の実績⑬私の海外不動産投資10億円の実績⑭私の国家破産対策の実例⑮調整地域に高齢者住宅を建てる実績⑯リニア新幹線40分で名古屋は東京圏(地価上昇中)⑰土地を市場価格の5分の1の値段で買う方法⑱大手アパートメーカーの建築の原価公開。その他資料多数。是非ご出席ください。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2017

10月

No.058

長く愛される落ち着いたある  
クラシカルデザインマンション

3戸×3階、9世帯、65㎡、2LDK  
大型のウォークインクローゼットで1年中の洋服が収納できます。  
キッチン横に収納があるので、買い貯めしたときに便利です。

