



アサヒグローバル株式会社 代表取締役会長
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長

文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

八方塞がりの経営から『大脱出!!』

全ての「会長のひとりごと」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



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

ゴールドトラスト(株)は土地活用の賃貸経営(アパート・マンション・サ高住)と節税をしながら資産を作る専門の会社です。この10年くらいで300億円以上の融資をお手伝いして、当社のお客様に資産形成をさせていただいていました。そして、さあ来年(2021年)からは年間50億円でも、100億円でも融資をお付けして、どんどんお客様に節税と資産形成をしていただける予定だったので…。今年には八方塞がりになってしまいました。

その理由は①賃貸住宅だけは『消費税還付』ができなくなったからです。4億円の建築費のサ高住なら4,000万円の消費税を払うのですが、一定条件を満たせば支払った税金が4,000万円還付されました。これはもの凄い節税でしたが、国税庁の税制改正で今年(新築3月、中古9月)できなくなりました。

②もう1つ、もの凄い節税が同じく改正されてできなくなりました。それはテキサスなどの海外不動産の『4年償却』です。海外の木造賃貸住宅で22年経過した建物は4年で償却できて経費として認められていました。建物3,200万円、土地800万円、4,000万円のテキサスの美しいレンガ積みの住宅(土地200坪、建物60坪)は建物3,200万円÷4年で年間800万円

の経費が認められます。800万円の年収の人だと800万円経費で年収ゼロ、税金ゼロ。4,000万円年収給料+賃貸家賃収入の人だとこれを5棟買えば800万円×5棟分=年間4,000万円の経費ですから年収はゼロ、税金もゼロとなりました。この2つの大型節税が中止ですから、節税専門のゴールドトラスト(株)は商売上がたりで、お先真っ暗になってしまいました。

それに加え③スルガ銀行やアパート会社の不正融資や書類の偽造。財務省はそれを理由に、各銀行の不動産融資をストップしてしまいました。融資がないと建設はできませんし、当社のような有利で利益の上がる不動産物件でも全く融資が出なくなりました。そして④番目は当社の一番得意な、高齢者住宅のサ高住にも融資が出ません。その理由は住宅金融支援機構さんの日本の融資先の会社が倒産してしまつて、多額の不良債権になってしまったからです。⑤それに加えてサ高住の国からの1割補助金も無くなる予定です。建築費4億円なら4,000万円の補助金ももらえなくなりました。高齢者住宅に対する政府の方針が変化しようです。⑥それに加えて、サ高住は今までは自己資金ゼロで3億円でも4億円でも融資が出たのに…。今は

自己資金が2割必要と決められて、6,000万円も8,000万円も自己資金が必要になってしまいました。⑦そしてついでにタイミング悪くコロナ禍の経済崩壊。⑧だから当社の12月完成のホテル2棟(大須・栄)もインバウンドゼロ。ホテルの稼働率もGOTOKキャンペーンで少し良くなりましたが、来年の2月と4月にオープンしますが、売上も利益も期待できませんね。この15億円のホテル投資はどうなるのでしょうか…。(涙・涙です)

皆様、これを『八方塞がりの経営』と言わないで、何と言えはいいのでしょうか。八方塞がりとはまさにこのことなのです。

はい、気を取り直して…。しかし大丈夫です。我が社は既に復活いたしました。真つ暗なトンネルでしたが、明るい景色に変わりました。①も②もこれからもやれます。③④⑤の融資も必要ありません。直接金融に切り替えました。⑥の自己資金も私の悪知恵で問題なくなりましたし、⑦コロナはもうやつけたました(高齢者・ご家族の自由面会開始など)。⑧のホテルも日本中になく、ユニークな営業で成功間違いなしです。無料宿泊券をさしあげますので是非お確かめください。

はいこれで『大脱出・作戦』は成功です。来年は明るい一年になるのではないのでしょうか。ありがとうございます。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

三重県川越町の川越富洲原駅近く
都市型南欧風デザインを表現した、
雅やかで美しいマンションがあります。

5戸×4階 20戸

伝統的な南欧風デザインと、現代のフランス・プロヴァンス地方の
ファサードを融合し、エレガントで個性的な新しい南欧風デザインが、
入居者様に優雅で気品のある住空間を提供します。

2020

11月

No.095



Felice

ナビ住所：三重県三重郡川越町高松34-1