



アサヒグローバルホーム(株) 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

ホテル事業とクラウドファンディング

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

コロナ禍のタイミングで2棟(大須栄)のホテル事業を始めてしまっ、稼働率は30%。年間の赤字が1億2,000万円になってしまいました。飲食、旅行、ホテルはコロナで一番厳しい状況ですが、ゴールドトラスト(株)の『ゴールドステイホテル』もマッカッカの赤字です。

部屋数は16室と21室ですが、1室46㎡の6人部屋ですので、ホテル1棟で100人から120人がお泊まりいただけます。まあファミリーとか女子会とか4人〜6人で使われる人達の専用のホテルです。

海外からのお客様は、お子様連れなどで5人6人で泊まりたいホテルを探しますが、日本のホテルは部屋が狭いので泊まれません。このホテルは広くて6人でも泊まれます。そして1泊2万4,000円ですから、6人だと1人当たり4,000円です。お値打ちです。もう少しすれば海外旅行者も動き始めるのでしょうか、それまではどうも赤字のようです。仕方がありませんね。

このホテルは1つは会社所有。もう1つは私の個人所有ですが、会社所有のホテルをクラウドファンディングに出そうかと検討中です。当社は「不動産特定共同事業」の認可がおりました。インターネット上で金融商品を販売する『ロボットシステム』

もだいたい完成していて、今は最後のバグ潰しや不具合の訂正をしています。ですからこのホテルの『クラウドファンディング』はもうすぐに始められます。これがどうも第一号案件になりそうです。

金融商品としてはホテル以外にワンルームマンション54戸も会社所有の物件ですので同じくできます。あとゴールドエイジ(株)も同じ不特事業の申請をしていますので、高齢者住宅や有料老人ホームの自社所有の物件をクラウドファンディングで資金調達をすることが可能です。まあやってみなければ分かりませんが、個人投資家への利払いが5%前後であれば、皆さんは喜んで投資していただけるのではないかと考えています。

話は変わりますが、税制改正で昨年2020年の12月までで海外における木造賃貸の『4年償却』の大型節税がでなくなりました。もうこれだけ日本の年間所得の多い富裕層の『所得税の節税』の方法がなくなってしまうました。本当にもう大型の節税の方法が全くありません。お手上げの状態でしたが、1つ新しい方法を見つけましたのでご説明いたします。

海外での4年償却は法律でできなくなりましたが、日本国内の木造賃貸であれば可能です。しかし海外の木造であれば築後22年経過した物件でも新築と同じ値段で売買されています。しかし日本の木造住宅は耐用年数が27年しかない(アメリカは103年、イギリスは141年)、22年経過した物件はほとんどポロポロで価値がありません。

しかしそれを私共が内部も外部も全て新築のように改装した状態で販売しますと、海外と同じ『大型節税』が可能になるのです。例えば建物4,000万円(4戸の賃貸)(土地代含まず)ですと毎年4年間、1,000万円の償却が経費となります。そうすると年間1,000万円の所得はゼロ所得になり、所得税は無くなります。

5年目以後は①お家賃が入る賃貸経営として持ち続けるのもいいし、②買った値段で別の人に転売することも可能です(ただし譲渡益税の長期5年越えであれば利益の20%の税金払いとなります)。③そしてまた私共が効率よく節税のできる値段で『買取保証』をさせていただきます。ただ、安心安全の『節税商品』になるのでしょうか。

クラウドファンディングで『高利回り』の投資をされたり、4年償却で『大型節税』されたり…。これからも投資と節税で皆様方の資産形成のお役に立てれば幸いです。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

四日市市内の幹線道路沿いに建つ
南欧風デザイナーズマンション

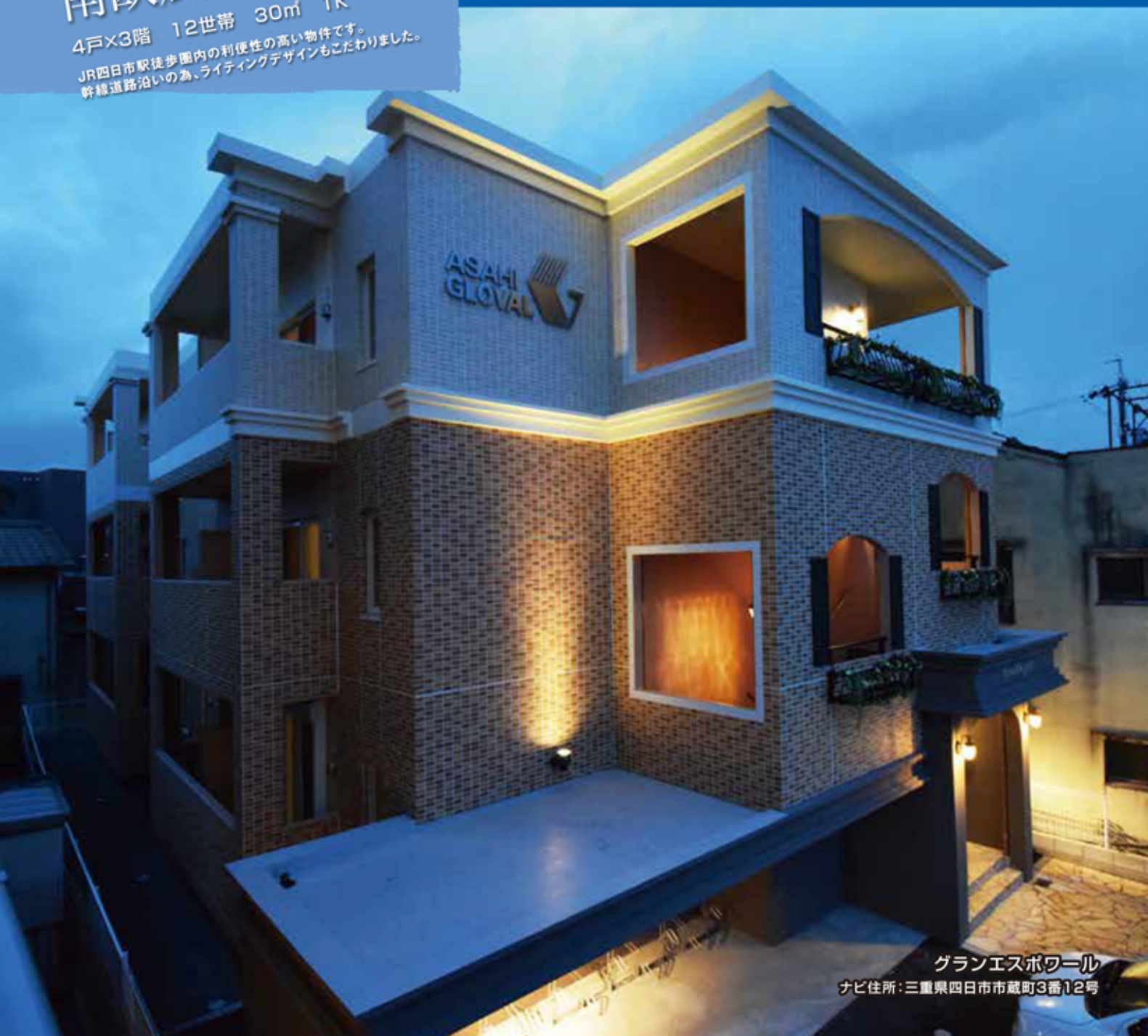
4戸×3階 12世帯 30㎡ 1K

JR四日市駅徒歩圏内の利便性の高い物件です。
幹線道路沿いの為、ライティングデザインもこだわりました。

2021

11月

No.107



グランエスポワール

ナビ住所：三重県四日市市蔵町3番12号