



スマイシアHD株式会社 代表取締役会長
 アサヒグローバルホーム(株) 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 義道
 text:Yoshimichi Kubokawa

『100万円を100億円にした「超」資産形成メソッド』

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』

くぼかわよしみち.com

検索



毎月
20日
更新!!

この本は2019年8月に出版しましたが、今改訂版を書いています。2024年2月に出版される予定です。もう10月も終わりますので、出版社との打合せが続いていますし、本の構成や目次の決定と実際の文章作成にあたり180時間かかります。まあ1冊の本の出版は100冊の本を読むより重労働だとして理解ください。本当はこんな苦しい作業はしたくないのですが、改訂版を出版せざるを得ない理由が5つあります。

①2020年に2つの大きな税制改正があつて、本の内容が古くなつてしまつたことです。それはお家賃には消費税がかかりませんので、その賃貸住宅を1億円で建てて10%の1,000万円の消費税は一旦支払いますが還付請求で1,000万円は戻る税制度でした。しかしできなくなりました。トヨタさんは海外に輸出する車の製造に支払つた国内の消費税は全額還付しています。その金額は何と6,000億円です。なのに賃貸住宅だけできないことになりました。全く不公平な税制改革だったので仕方がありません。

②もう一つはこれも全く不公平で意味不明なのですが、テキサスなどで私も行つてきた海外の築23年以上の賃貸住宅の4

年償却が法人で行うものはいいのですが、個人で行うことは全面中止でできなくなりました。しかし個人でも日本国内の4年償却は可能です。これも意味不明の非合理的な税制改正でした。まあ一言で言つて税務署は税金を絞り取りたいだけなのです。建物が4,000万円の物件を購入すれば4年償却ですから毎年1,000万円の経費計上で1,000万円所得の人も所得ゼロ、税金ゼロになつてしまふのが許せなかつたのでしよう。

③高齢者住宅が不足してしまつたので、国の政策で土地・建物を自己資金ゼロで国からの融資で建てるのができました。しかし今も高齢者の住宅が不足しているにも関わらず、この政策は中止になつてしまいました。どうも国交省さんと厚労省さんの戦いがあつて、国交省さんが負けてしまつたので政策が変更されたと、私は勝手に考えています。自己資金ゼロで5億円のサ高住ができたのはもう昔話になつてしまいました。

④アメリカの長期金利の上昇(30年固定住宅ローンは7%)を受けて、日本も少し金利が上がりました。0.5%くらいの上昇ですがこれが不動産投資に大きく影響しますので、古い金利を新しい正しい金利に書き直して、全て計算し直して改訂版を出版します。

⑤①〜④は苦しい話で厳しい条件変更の話でしたが仕方ありません。経済や金融はいつも変化しているので文句を言つても駄目なんです。資産を作る人は二つ問題乗り越えていかないと資産家にはなれません。さて良い話ですが『私のノウハウ』がこの5年間で進歩発展しました。こんなに厳しい金融状況になつても『10億円』『100億円』資産を作れる年数がずっと早くなつたのです。

その進化したノウハウを二つお話しする紙面はありませんので省きますが、例えば遅い人(自己資金の少ない人)で『10億円』達成が47年が32年でできますし、『100億円』は73年が58年でできるようになりました。早い人(自己資金が多い人)は『10億円』は20年が13年でできますし、『100億円』は46年が39年でできるようになりました。まあ早い人は30歳で私の100億円倶楽部に入会しますと39年後の69歳で100億円の資産が実現することになりました。これは日本で私だけの私しかできないノウハウなのです。

さて本の出版で180時間の重労働は続きますが、お金に興味のない私がお金儲けの先生になつてしまいました。これも世のため人のためだと考えて新しい本の出版をいたします。是非共、ご購入をご購読を宜しくお願いします。

わくわく 夢 ニュース【土地活用】

三重郡朝日町にモダンデザインの
ファミリー向けメゾネット賃貸が完成!

5戸×2階 5戸 70.39㎡(2LDK)

住宅金融支援機構融資の優良物件。
近鉄名古屋線「伊勢朝日」駅から徒歩約6分の好立地と、
広々とした70㎡の居室はファミリー層から根強い支持をいただいております。

2023
10月
No.130



タカコート朝日町
〒517-0001 三重郡朝日町大字小向字十佐2223番