



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 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

土地活用失敗の2大原因 『建築費用』と『利回り計算』について②

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

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

agg-hd.co.jp

ね。今では400戸以上であと10年もすれば800戸になるのではないでしょうか。

要するに税金を払う分のお金を賃貸を増やす、『究極の賃貸経営』とはこの事なんです。

そのためには、(1)減価償却の範囲内で元金を返して行くことが健全です。次に(2)は所得税を先に計算して、その税金分を支払わないように、事業の減価償却を調整することです。減価償却費の調整とは、一言で言うともた新しいアパートを建てると言うことです。

しかし、しかし、これだけは誤解のないようにお願いします。あくまで『アパマン経営で成功』している人達は、この計算で間違いありませんが、空室を作ったり、高い建築費で、高い家賃にして、入居者に嫌われている地主さんは、そもそもアパマン経営はやめていた

だかないと、私のような事をすれば、即倒産です。そういう地主さんは計算だけでも、そもそもお金持ちにはなれませんね。アパマンはやめていただきたいとお願

③さて最後の3つ目の利回り計算ですが、これは補足的にやっていたこと。それは、全収入から借入金の元利を引いて、それを全投資(土地除く)で割る計算です。これはイールドスプレッド(元利利回り)と言いますが、しかしちょっといい加減ですよ。1億円を35年で返すのと20年で返済するのでは、倍以上の元金金利支払いとなります。ですから一応目安として2,3回、借入れ年数を変えて計算してみてください。

どれくらいの借入れで(投資で)どれくらいの年数でなら、この事業は黒字なのか、赤字なのかは、大変に重要な計算となります。私

の場合には利益を消すために『赤字』がほしいのですから、短い返済年数も必要です。又どれくらいの期間(サイクル)で建物を建てていくか(アパマンを増やしていくか)が重要ですね。

何度もしつこく申し上げますが、まずアパマンで正しく成功すると言う事。そうすれば誰でも私と同じ多額の所得税の問題にぶち当たりますから、これら3つの利回りを計算して(10分で終わります)数

前回は建物の費用だけで話しが終わりでしたから、今回は第2弾『利回り計算』についての重要な、アパマン経営の基本をお話しします。

専門的には、グロススプレッド(利回り)・キヤッチスプレッド・イールドスプレッド・純利益スプレッドなどがありますが、私達は専門の投資家でもありませんし、金融の専門家でもありませんから、簡単に憶えましょう。

『利回り』は3つだけ計算してあげば十分です。しかし最低3つは計算しておかないと、アパマン経営は失敗となりますから、ご注意願います。

第①は土地を除いて建物や造成外構や融資諸経費を分母にして、分子に全家賃と駐車場と共益費まで入れた金額とします。要するに全収入を全投資額(土地除く)で割るのです。家賃7万円の12戸なら、月に84万円、年間1008万円。1戸当り1000万円の費用を使ったのなら、12戸で1.2億円。1008万円割る1.2億円は、『表面利回り』となります。駐車12台分や共益費を入れれば、1100万円割る1.2億円で、この場

合の表面利回りは、『9.2%』となります。

さて次に②そこから、賃貸管理に5%、借り上げがあればあと5%かかりますね。共益費は管理会社がついていきますから、それら全てを収入から引きますと、だいたい年間収入は970万円。1.2億円で割りますと『8.1%』となります。これが借上げや管理費用を引いた、『実質利回り』となります。又は借上げ家賃利回りとお考えください。これで終わりです。

あとはここから融資の元金と金利を引いていただいて、そしてまた都市計画税や固定資産税を引いていただいて、だいたい1年の1棟のアパートの手取り収入となりますね。しかしここで安心はできません。この手取りからあと二つ、所得税を支払ってはいじめて、本当の手取りとなる訳です。

しかしうとうとしいのは、この所得税の計算です。税務上は建物や設備の減価償却費が経費として認められていますから、これを税務上所得から引くことができます。しかし減価償却というのは『出費のともなわない経費』ですから、計算

上は支払いの経費ですが、お金は出ていかなので現金として残ります。まあ普通はこの金額の範囲で借入金の元金の返済に当て続けられ、ずっと健全に借入金金は返してゆけるのだとお考え下さい。そしてもう一つ、借入金の金利の方も経費として申告できますね。

まあここでこの『実質利回り』から固都税と金利を引いて、元金を引いて、減価償却分の金額を足せば、年間のこの1棟のアパートの年間手取りとなるのです。そして申告上の利益がプラスになっていければ、そこからこの1棟分のアパート経営での『所得税』支払いが発生して、それを支払った残りが、本当に勝手に使うことができる『手残り金額』となる訳です。

しかし所得税は他の収入との合算ですから、この面倒臭い二つのアパートの計算を全てして、その他の給与収入などの所得と合算して所得税を支払う事となります。

私のマル秘のテクニクはA棟で利益が出ればB棟で消す。A棟B棟で利益が出ればC棟で消す。こうして所得税を支払わなくて済むように賃貸を増やして来ました

棟のアパートの元金・金利と減価償却を計算して(5時間かかっても計算機では無理です。専門のコンピュータソフトを使えば10分で計算は終わります)借りたお金がきちんと返せるかを借入れ年数で調整して、減価償却のキヤッチュフロ1で借入金を返しなが、所得税支払いを『限りなくゼロ』にしているのが、『賃貸経営の極意』です。

東京の愛宕(あたご)のお米屋さんの、お婿さんは賢くて横浜国立大学の教授でした。大学とお米屋さんの仕事を掛けもちして、不動産の賃貸業で日本一のお金持ちになりました。それが今の『森トラスト』ですね。中国にまで賃貸ビルを持って総資産数十兆円です。戦後の67年間で税金の世界一高い日本でそれだけの資産を作るといふことは、私がここで計算して、お話しをした以外には何も方法はありません。

森さんも同じ計算をしています。キヤッチュフロ1で借入金返せる限り、所得税支払いを押さえて、投資に回していくことしか、税金の高い日本で資産を増やしていく方法はありませぬ。しかしそこで

『正しい経営』をしないと、こんな計算は役に立ちません。たくさんの大地主や資産家が、バブルで倒産しましたが、計算だけ上手になっても、それはバブル(泡)です。

実業の賃貸業で成功して、お客様である『入居者様』が喜んで生活していただく事を真剣に考えるのが事業ですから、私も含め十分に顧客満足に努力すべきですね。はい、と言うことで面倒臭いけど、必ずしていただかないといけない『利回り計算』についてのご説明を終わります。

一度やってみて下さい。不明な点はお問い合わせ下さい。

ゴールドトラスト(株)
アサヒグローバル(株)
代表取締役 久保川 議道