

社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 023

2014 11月



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

土地活用、初級中級 『誰も言わないホントの話』No.③

ホームページ

asahiglobal.co.jp
global-mie.co.jp
super-chintai.com
agg-hd.co.jp
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

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

今回は3ヶ月目のシリーズNo.③です。相変わらず「賃貸経営」の「初級コース」の人(節税1億円・賃貸戸数100戸・経験10年・総資産2、3億円の地主)と「中級コース」の人(節税5億円・賃貸戸数300戸・経験20年・総資産10、20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では「初級」のNo.③は、No.①の「3つの我欲を捨てる」、No.②の「経営の基本中の基本を知る」に続きまして③「常識を疑う、人の話を鵜呑みにしない」についてお話しします。私がいつもセミナーで言うて皆さんがびっくりされることは「非常識なことばかりです。しかし賃貸経営の『中級』の人と『上級』(節税10、20億円・賃貸戸数500戸・経験30年・総資産50億円)の私にとっては『初級』の人の常識が間違っているものであって初級の人の非常識が『私達の常識』だとお考えください。

例をいくつか申し上げますと、(1)家賃は下がった方がいい・家賃は安い方がいい。が正しくて家賃が下がると困ると思っている初級が間違いですね。入居者の立場になってみればすぐに分かります。要するに賃貸経営は減価償却との戦いであって、『税引後の手取り』が勝負ですから、中級・上級は家賃にはこだわり

ません。『神様』でもあるまいし市場の家賃相場を変える訳にはいきませんし、嫌だと言っている人は空室で潰れていくだけです。小学生でも分かることです。

私の高齢者住宅などは家賃が半分になっても赤字にならないように先に準備してあるから潰れないのです(3、9年くらい前の物件は赤字ですが、新しい物件は家賃半値でも黒字です)。(2)そして地域に空室が多い方がいいですね。自分の賃貸だけ満室にすることは気持ちがいいものです。(3)修繕費が心配ですか(？)。そもそも修繕をしなきゃならない建物建てるのが間違いですね。(4)コンクリート・木造・プレハブ何がいいのか(？)、と考えることがそもそも間違いですね。全く非常識です。素人は自分で考えないで専門家(中級・上級の人)に聞けばいいのです(しかし税理士・設計士に聞いてはいけません)。非常識は1000コまであります。が紙面が無いので終わります。

さて「中級」のNo.③は「減価償却完全マスタ」でしょうか。16年目からの「賃貸経営」は止めた方がまだと完全に理解することです。中級の人は頭では良く理解されているので「中級」になりましたね。しかしそのあとどうしていいか迷われていますね。そのお気持ち私は良く分かります。私にとってそれは「いつ

か来た道」ですから、そのお苦しみは痛いほど分かりますね。

これ以上は借金が恐くて前へ進めないのです。分かります。そこで発想を変えていただいて、自分二代で賃貸を終わりたいのなら、もう大きな借金はせずに「アメリカの築23年の木造住宅」を2,000万円で購入して、毎年500万円の償却で経費を落としてください(22年超の物件22年×20%は4.4年。税務上は4年で2,000万円が償却できます)。戸数を増やさないで止めた時点で、利益が出て多額の税金払いで賃貸はやっていても意味がありません。だから築23年を3つでも4つでも買って節税していけば「中級」としては大成功ですね。しかしその後の後継者対策は上手いくのでしょ(？)私は疑問です。

しかし私の場合は「家業」としての「3代先100年先」の土地活用ですから、企業規模になるまでは賃貸経営を増やしました。当然「会社経営」にすべきです。そこで私の代でしておいてレールを敷いておけば、2代目・3代目もなんとかやれるでしょう。それが私の考えです。しかし常に「最悪」を考えて準備が必要ですが、これは「上級コース」なのでここでは書きません。さて「初級・中級」の地主様のご成功を祈ります。