『テキサス不動産』購入しました。

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

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
agg-hd.co.jp
asahigloval.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

7月23日(土)の『海外不動産セミナー』にたくさんご参加いただきましてありがとうございました。私も海外はいくつも投資して失敗したり成功したり…。サンフランシスコ、北京、上海、ロサンゼルス、ハワイ、オーストラリア、フィリピン、マレーシア、バンコク。全てやってみてやはり一番いいのは『アメリカ』ですね。これが私の結論です。

ということで私は今月は『テキサス』を買ってみました。その理由は①トヨタの全米の工場がダラス近くに2017年の秋に開業します。トヨタ社員だけで5,000人ですから、取引先も入れると全体で5万人ぐらいの工場団地ができるのでしょう。②どうもJR東日本が資本を出して2019年頃の開通で『新幹線』ができそうです。③そしてテキサスの人口は2000年が2,085万人。2010年には2,514万人です。21%も人口が増加していて、アパートマンションの空室も全くありません。不足しているようですね。日本の空室率が30%近い状況と真逆です。④そして表面利回りで『11%』キャップ利回り(全ての管理費を引いて)『6%』です。⑤今回の物件は約『2億1,000万円』自己資金40%で『8,400万円』5年借入れが『1億2,268万円』。金利『4%』。⑥どうして5年借入れかと言うと、5年たてば『転売』するからです。ですから借入金の元金返済はありません。金利だけ払うのですね。⑦まあ5年後に売る時は、毎年5%の値上がりとして、1.3倍の『2億7,000万円』ぐらいでしょうか。⑧この差額の利益の『6,000万円』は5年超ですから長期譲渡益税20%で『1,200万円』の税金です。⑨しかしアメリカでは『1031エクスチェンジ』という税制度がありますから、このレジデンスを2億7,000万円で売っても、次にこの金額以上の物件を180日以内に購入すれば『無税』となります。⑩ということはこれを繰り返せば、ずっと無税です。なかなか面白いですね。アメリカ人がどんどんお金持ちになるのがこれで良く分かります。⑪そしてこれが凄いのですが、この私の購入した物件は木造の築23年以上ですから『4年償却』となります。⑫土地建物比率は10%対90%。2億1,000万円の90%は『1億8,900万円』ですから4年で割ると、1年で『4,725万円』の償却(経費)が日本で認められますね。⑬ということは私の場合は個人の所得税と地方税を合わせて約50%の税金支払いですから、『4,725万円』の利益の税金支払いの約『2,360万円』が節税』となるんですね。⑭4年間合計で『9,440万円』の節税が完了いたします。

はい、これがアメリカ不動産購入のメリットです。お分かりいただいたでしょうか。私は必要性があるので『1棟買い』をしましたが、私の地主のお客様達は『1室800万円』を3つで2,400万円とかを買われています。宜しければご紹介させていただきますのでご連絡ください。

しかし要注意点はいくつもあります。①絶対に信用できる現地の有資格者しか相手にしてはいけません。1年や2年の付き合いではダメですし、友人としてはいい人でも、仕事の実力のない人を使ってはいけません。②次にこれだけ『為替』が変動していますと、大変に危険です。79円から122円になって、99円になって今は106円でしょうか。為替で失敗すると全てのメリットが無くなってしまいますね。では何故私はやるのでしょうか…?それは『最悪の時』でも人や家族に迷惑をかけなければやればいいのです。

ということでテキサスはアメリカの最後のフロンティアです。私はそう思います。皆様も一度検討されてはいかがでしょうか。