

# 会長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 070

2018 10月



アサヒグローバル株式会社 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

## 『テキサス不動産』の表と裏(その2)

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
lotona-souzoku.com  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

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

初めに正しい、まともな「アパート1棟売」について、まずご理解ください。私の例で説明しますと『2億円』でアパート1棟、16戸、築56年、木造を購入しました。もしこれが詐欺師以外のまともな不動産業者さんから購入する場合は①この築56年の古アパートを、不動産業者は約『1億円』で仕入れます。

②次に二年間かけて住んでいる入居者に全て出ていただくのに約『1,000万円』程の経費がかかります。③そして1戸当たり約500万円のフルリノベーションを実施します。16戸ですから『8,000万円』の全面改装(外壁・屋根・廊下・ランドリー含む)を行います。④不動産業者の販売利益を約『1,000万円』入れて、⑤総合計『2億円』で私に販売するのが『まともな業者』の販売となります。

そして⑥は、正しくリノベーションして、正

しい家賃設定をしますから、『家賃保証』をしなくても、満室状態で2億円のアパートを引き渡してくれるのです。⑦は、もし1室とか3室が空室であっても、それは販売会社が入居者が入るまでは、責任として家賃を払ってくれます(入居保証)。⑧そして、その後も入居者の管理や、毎月のお家賃の振込みや、建物の不具合のアフターメンテをしっかりやってくれますね。

⑨4年償却が済んで、5年を越えた頃に、おそらく私はこの物件を誰かに転売する予定ですが、まともな業者さんであればこのアパートを買いたい人を紹介してくれて販売もしてくれるのです。この「出口」がしっかりしていないと海外不動産は必ず失敗するのが鉄則ですね。

⑩そして5年以上経って転売する時は(長期譲渡益税が20%になってから転売)、この2億円物件は確実に『2億5,000万円』で売れます(年平均5%上昇)。⑪この『5,000万円』の利益で20%の税金を払います(2億円×建物割合90%÷1億8,000万円)(1億8,000万円÷4年÷4,500万円年間償却)(5年後の簿価は2,000万円)(2億5,000万円転売簿価2,000万円÷2億3,000万円のキャピタルゲイン)(税率20%で4,600万円の税金支払い。再販の利益で20%の税金は払えますね)。

⑫結果的に私の税率が50%として、1億8,000万円償却の経費計上の50%が節税として『9,000万円』の現金が5年間で私の手元に残るのが私のやり方です。