

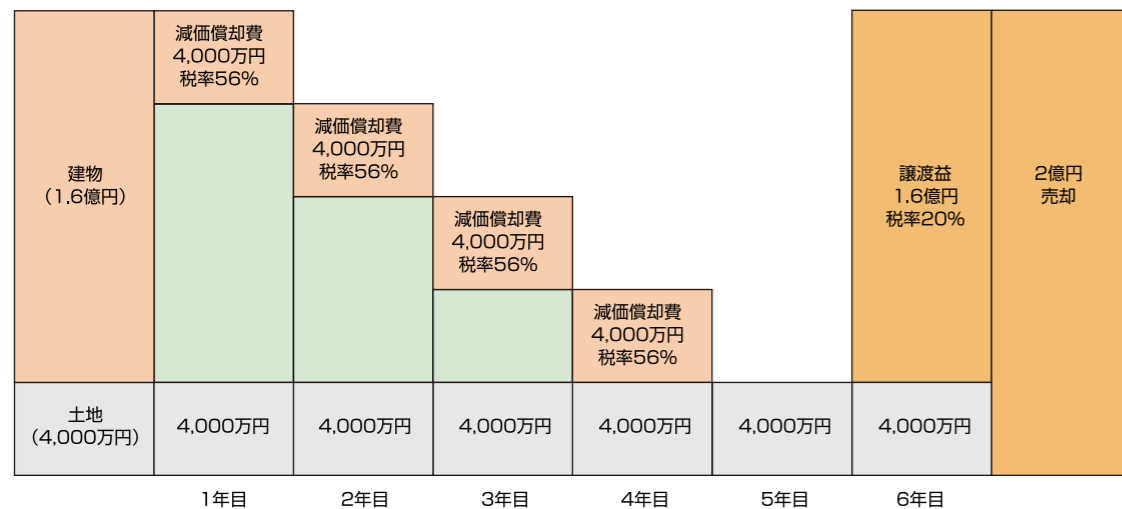
# 高額所得者のための究極の節税手法 ～手取り年収が2倍になる～

レジャー・ラブホテル業界では、その収益性の高さゆえに、高額所得者は少なくない。納税は国民の義務ながら、その納税額は大きい。

現在の税法では、3,000万円の額面年収であれば、所得税・住民税等により、手取り年収は1,800万円となる。ところが、スタイルアクト(株) (代表・沖有人) の試算によれば、海外物件を購入 (例・1億8,000万円) し償却不動産を活用することで、3,000万円の額面年収者の手取り年収が、3,748万円になるという。このシステムの活用実例を交えながら、その内容・手法をみていこう。



2億円の物件を購入した場合のイメージ



## ●償却期間4年の不動産を活用します。

木造の建物は、22年の耐用期間を過ぎると4年で償却することになります。購入価格に占める建物の割合が60%の物件は、毎年購入価格の15%が減価償却されます。利回り5%の物件の場合、毎年10% (=15% - 5%)

の償却額を課税所得と相殺できます。課税所得がゼロになれば、所得税・住民税をゼロにすることができます。

## ●個人の所得税+住民税の最高税率は56%です。

減価償却費は、キャッシュアウトを伴わないコストですので、これを使って節税することで、キャッシュフロー

が向上します。ただし、減価償却を使うと簿価が下がり、売却時には譲渡益が出ますが、6年目以降に売却する場合の譲渡税率は20%と低くなります。つまり、56% - 20% = 36%の節税効果が期待できます。なお、法人の場合には利益の繰り延べに活用することができます。

## ●節税額と賃料収入が得られるので手取り年収は2倍になります。

利回りが5%の物件を購入すると、現在の手取り年収に節税額と賃料収入がプラスされるので、手取りが倍増します。そのためには、年収の6倍程度の価格の物件を購入することをお勧めします。購入の翌年の確定申告からは、課税所得がゼロになり、前年に納めた所得税が還付されます。また、住民税の納税額も極めて少なくなります。

例えば、経営者の今の額面年収が3,000万円の場合、所得税や住民税は約1,000万円で、手取り年収は約1,800万円のはずです。毎年、年収と同

額面年収別の節税シミュレーション

額面年収	現在の手取り年収	購入額	節税額	賃料収入	購入後の手取り年収	年収増加率
3,000万円	1,829万円	18,000万円	1,019万円	900万円	3,748万円	205%
4,000万円	2,318万円	24,000万円	1,525万円	1,200万円	5,043万円	218%
5,000万円	2,807万円	30,000万円	2,031万円	1,500万円	6,338万円	226%
6,000万円	3,296万円	36,000万円	2,537万円	1,800万円	7,633万円	232%
7,000万円	3,785万円	42,000万円	3,042万円	2,100万円	8,927万円	236%
8,000万円	4,274万円	48,000万円	3,549万円	2,400万円	10,223万円	239%

額の償却ができる資産を購入すれば、額面年収がゼロになり、税金の1,000万円分と購入物件の利回り5%相当の

1,000万円が増え、手取り年収は約3,800万円と2倍以上になります。

## 〈実例〉K氏の1年目の収支シミュレーション

購入物件	価格	235,422,000円
	構造	木造
	築年	1983年 (築34年)
	建物割合	約91%
	自己資金	129,480,000円

収入の変化		額面年収	手取り年収
	対策前	6,700万円	3,441万円
	対策後	6,700万円	7,004万円

内訳:  
節税後の手取り年収 6,534万円  
賃料収入 1,059万円  
ローン返済額 ▲589万円  
収入は3,563万円増約2倍に

## ●手取り年収が3,441万円から7,004万円に

K氏は、レジャー・ラブホテル経営会社の社長。額面年収 (課税所得) は約6,700万円、対策前の手取り年収は約3,441万円でした。

K氏は米国テキサス州カレッジステーションの物件を約2億3,542万円 (1ドル=110円換算) で購入しました。自己資金は購入価格の約半分 (1億2,948万円) でした。

物件は木造で築年数34年です。22年の耐用期間を過ぎているため、4年間で償却できます。建物割合 (販売価格に対する建物価格の割合) は91%で

すので建物価格は約2億1,423万円。この金額を4年間で償却するので1年間で約5,356万円を課税所得と相殺できます。また、購入時諸費用と金利 (建物比率分) も課税所得と相殺できます。元々の課税所得に不動産収入を足した7,759万円から減価償却費 (5,356万円)、諸費用 (1,177万円)、金利 (536万円) を引くと課税所得が690万円となり、節税額は3,093万円となります。その結果、対策後の手取り年収は7,004万円に対策前と比較し203%アップしています。この償却が4年間つづき (2年目以降は諸費用なし)、それ以降は不動産収入だけとなります。

## 【監修】

### スタイルアクト(株)

年間1億円を超える不動産情報を調査・分析。不動産投資と節税の組み合わせ、購入物件の抽出・紹介からキャッシュフロー・マネージメントまで、法人および個人に対して、不動産に関する一貫したコンサルティングサービスを提供。

### 代表・沖有人プロフィール

1988年、慶應義塾大学経済学部卒業。監査法人系・不動産系のコンサルティング会社を経て、1998年にアトラクターズ・ラボ(現・スタイルアクト)を設立、代表取締役役に就任。住宅分野において、日本最大級の不動産ビッグデータを駆使した調査・コンサルティング・事業構築を得意とする。『経営者の手取り収入を3倍にする不動産戦略』(日経BP社)、『マンションは10年で買い替えなさい』(朝日新書)など著書多数。  
※書籍ご希望の方は、下記ティダンまでご連絡下さい。先着30名様に贈呈いたします。



## 【問合せ】

(株)ティダン  
コンサルティング事業部  
東京都千代田区内神田1-4-13  
CRC北大手町ビル6F  
TEL.03-3518-2866