

社長の
ひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 037

2016 1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 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

土地活用、初級中級
『誰も言わないホントの話』No.17

ホームページ

- asahiglobal.co.jp
- global-mie.co.jp
- super-chintai.com
- 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17ヶ月目のシリーズNo.17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5億円の地主)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.17は、①『3つの我欲を捨てる』②『経営の基本を知る』③『常識を疑う』④『比べて決める』⑤『1つは成功させる』⑥『正しい間取り』⑦『節税計算を知る』⑧『家賃は下げる』⑨『勝てる理念目的』⑩『空室はなぜできる』⑪『勝てるスタート』⑫『どちらが正しいか』⑬『相場家賃』⑭『負ける賃貸』⑮『修理・リフォーム』⑯『土地を売る』に続きましてNo.17『平等相続』についてお話しします。どうして初級の地主さんは『平等相続』が正しいと信じて、財産を無くしていくのでしょうか…。私には考えられませんね。

その1つの理由は自分で土地を買ったり財産を増やしたりした経験が無いので間違うのです。親からもらった土地だから、自分の子供にも平等にあげないと…なんて考えるんですね。それが間違いです。だから土地や財産を失うのです。

さて、①家や両親のお世話、②不動産のお世話、③賃貸経営のお世話、④会社経営のお世話、この4つの家族のお仕事は3人の子供さんがいても性格や能力や好き嫌いが1人

違いますから、能力を見て親が決めるべきです。それによって『不平等相続』になったとしても、それが『正しい相続』だとは思いません。次に財産は分散させないで『本家』に残すべきです。『小銭』にせずままとったお金にしないと財産は増えませんし、本家の維持ができません。本家がしっかりしないと親兄弟、

家族はバラバラになってしまいますね。会社も同じです。1つの会社に社長が3人いると会社はすぐに潰れてしまいます。1つの証明ですが、こんなことは昭和22年の『民法』ができる以前ではあたりまえでした。『家督相続』で一人の後取りが家を守りました。天皇家も同じです。初代、神武天皇から、現在の今上天皇まで『125代』『2675年間』続いているのです。戦争に負けてアメリカから押し付けられた平等相続は止めてもらいたいです。

さて『中級』のNo.17は①『税理士を信用しない』②『構造と建築費を知る』③『減価償却完全マスター』④『1日も早く無借金』⑤『1つ覚えは止める』⑥『変動か固定金利か』⑦『海外不動産投資』⑧『築年数別の空室対策』⑨『空室は絶対にダメ』⑩『他社比較』⑪『サ高住』⑫『土地を買う』⑬『資金運用』⑭『勝つ賃貸』⑮『代々の家業』⑯『無借金』に続きましてNo.17『家族信託』についてお話しします。

さて今はまだ日本中の税理士さん弁護士さんの99%が知らない『家族信託』についてお

話します。

中級の地主さんは第に『勉強好き』だから成功しているのです。税理士も知らないこの家族信託・民事信託を早く知ることによって、人より早く前を走ればもっと成功しますね。事業・商売とはそういうものです。正しい有利な情報を人より早く手に入れることです。

平成19年に『信託法改正』が行なわれました。これは『特別法』なので現在の『民法』に定められた『相続』に関係なく、この特別法の信託法が優先されるのです。『借地借家法』や『労働基準法』が民法より優先されるのと同じですね。これでも『遺言書』はいりません。『遺産分割』も『遺言執行』も『相続登記』も必要ありません。100%裁判所で負けている『遺留分』の請求も問題ありません。

信託法に基づいた『正しい契約書』を作ればもう遺留分を請求されることもありませんね。これはすごいことです。そして私が死ぬ程嬉しいことは、私の書いた遺言書を信託契約書にすることによって100%私の言った通りに『相続』が完了するのです。そもそも信託法には『相続』という言葉さえないので、

しかし節税にはなりません。相続税法9条の2に『相続とみなす』とありますから、相続税は発生するのですが、しかしこれで家族の争いの『争族』は相当無くなりますね。本当に良いことです。