

会長の  
ひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 065

2018 5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

100億円の財産を作る方法  
No.⑨『100億円の金持ちの心』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!!

ホームページ  
agg-hd.co.jpasahiglobal.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
lotona-souzoku.com  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

まず最初に①もしあなたに『100億円の財産があったと仮定してお考えください。『それはいいね』とは喜ばないのです。私のセミナーでも『外国人の(A)さん』『日本人の(B)さん』『日本人の(C)さん』の比較計算をすると皆さんがびっくりされますね。恐ろしい計算です。

(A)さんは外国人ですから、日本人と比べて税金がほとんどありません(利息の課税ゼロ、相続税ゼロ、固都税ゼロ、所得の課税10%~20%)。100億円の現金を世界では常識の8%複利で運用すれば簡単です。30年後に『100億100億円』になってしまします。

さて(B)さんは日本人ですから100億円の現金を持っていても利息0.02%では、30年先も100億円は100億円です。そして相続が発生すると55%の税金です。2代目で『45億円』、3代目だと『20億円』の財産になってしまします。

さて(C)さんは100億円の財産を『土地』でお持ちの場合です(日本人の7割は土地資産です)。これはもう悲惨というか、絶望的というか、メチャメチャですね。固都税が毎年1.7%(1.4%+0.3%)かかりますから毎年の税金支払いが1.7億円、10年で17億円です。この17億円の税金を支払うためには23億円分の土地を売るしか方法がありません(17億円×1.2倍

＝20億円+譲渡益税3億円＝23億円)  
(1.2倍の意味はお願いして買ってもらう時は2割は値引きしないと売れないからです。これが30年間連続と100億円→23億円→23億円→23億円→31億円)になってしまします。そして相続が発生すると、31億円×55%＝17億円の相続税。これを払うためにまた23億円の土地を売りますから31億円→23億円＝8億円。100億円が『8億円』になってしましました。

お分かりでしょうか...(?)これが日本人である私たちの第①番目の『100億円の金持ちの心』なのです。酷いというか、残念というか。もう日本人やめますか...です。もうこうなれば『100億円』なんてどうでもいい話です。どうせ無くなるのなら、最初から無い方が精神衛生上もいいですし、悩みも苦しみも挫折感もないのです。それでも皆さんは『100億円』が欲しいのでしょうか...(?)

第②番目の『100億円の金持ちの心』。私の場合はもつと悲惨ですよ。何も無い所から40年かけて『100億円』らしい財産を作ったのですから、これが無くするのであれば『私の一生』はなんだったのでしょうか。努力して苦労して死ぬほど頑張ったのに...やり切れない気持ちですね。はい、暗い話ばかりになりましたが、さて第③番目の『100億円の金持ちの心』と

はなんでしょう。もし(B)さん(C)さんの税金の苦労がなくて外国人の(A)さんのような8%複利の安全な投資があれば『100億円』は『楽しいお金持ちの心』なのではないでしょうか。それが私がセミナーなどでお話ししている『誰でも簡単に100億円の財産を作る方法』なのです。今100億円のある人でも、今は何もなくても(30年前の私)100億円が30年50年先にできるとしたら、『楽しいお金持ちの心』になれるのではないのでしょうか...

そのためには所得税ゼロ、相続税ゼロ、消費税ゼロ、固都税6分の1、などを実行しながら、賃貸経営で空室をつくらず、海外不動産で多額の減価償却をしながら、香港やオーストラリアで8%の資産運用をすればいいのです。脱税は絶対にいけません。日本にしかない、私の提唱する『日本(人)独自の財産形成』で節税をしながら『100億円』を作る方法があるのです。そして100億円できた後も相続税を払わずに、そのまま2代目に渡せれば楽しいですよ。

私は簡単そうにお話ししていますが本当は非常に難しいことばかりです。まずは勉強して知識としてご理解願います。次は実行ですね。しかし普通の人にはできません。知識も根性も実行力も並の人ではできないのです。しかし一度挑戦してみてくださいね。ご協力します。

# わくわく 夢

## ニュース【賃貸経営】

2018

5月  
No.065

シンプルイズビューティフル。  
インテリアが調和する  
開放的な空間デザイン

細かく仕切られた賃貸物件の間仕切りを撤去するリノベーション計画中。  
スペースを最大限に活かしたくつろぎのリビングダイニング。  
間接照明等により、スタイリッシュな快適空間が広がります。  
賃貸物件ではスペースの都合で諦めがちな大型のソファもレイアウト可能です。



※イメージCGにつき、実際の仕様と異なる場合があります。  
※家具はイメージのレイアウトの為、実際には付属していません。

セントラルシティ  
ナビ住所：三重県四日市市松本1-1-14