

会長の
ひとりごと
【賃貸経営】

Vol. 074

2019 2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ホームページ
agg-hd.co.jpasahiglobal.co.jp
Lsuper-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

誰でも簡単に
『300億円資産』を作る方法

すみません。これは無理です。作れません。『100億円』までなら、私のやり方ですと『誰でも』簡単に『ノーリスク』でできるのですが、『300億円』はできません。300億円は100億円の延長線上にはないのです。全く種類の違うノウハウですから、誰でもはできませんし、それは簡単なことではありませんね。

今、私がそれに挑戦をしてみました。前途多難で、真の暗闇の中でどうしたらいいのかわからず、頭をかかえています。しかし私はお金には興味がなく、『100億円倶楽部』の会長の立場がありますから、まあ100億円の次は300億円を目指すしか生きる道はありません。私が300億円を達成して、見本を見せないと駄目なんだと真剣に考えています。

もう1つ、私にはもうあまり時間がありません。今67歳ですから23年生きたとして90歳です。この短い約20〜25年間であると200億円近い資産を作らないと、皆さんのお手本になれません。だから余計に焦って苦しんでいるのだとご理解ください。しかしまあ、20年ぐらいで300億円は、計算上だけですがなんとか格好がついてきましたので、そのノウハウを少しだけお話し致します。

まず、100億円までですと『4つのレバレッジ効果』で可能でした(①融資②賃貸

③税金④複利の4つのレバ)。しかし300億円はあと『3つのレバレッジ』が必要となります。それは⑤『値上がり益』のレバレッジで、なおかつ税金支払い20% (長期譲渡益税) ではなく無税にすべきですね。テキサス不動産ですと年間5%〜10%の値上がりがありますから、トヨタさんも毎年500億円の不動産をテキサスで買い続ける計画です。

⑥『アメリカ法人設立』をすべきです。目的は2つ。1つ目は、キャピタルゲイン税がありませんから値上がり益の税金を払う必要がありません(1031免税制度)。2つ目はアメリカ法人ですから、日本の税務署の管轄外です。いくらアメリカ法人が儲かっているても、多額の法人税も相続税も日本の税務署に払わなくていいからです。

⑦『日本法人設立』をして、収益事業をすべきです。しかし経営者としての能力のある人でないと、アメリカ法人も日本法人も上手く行きません。ですから、誰でも簡単に…とは言えないのです。300億円達成とはこれらの凄く難しい⑤⑥⑦ができる能力と実行力のある人にしかできないということ、まずはご理解願います。

さて私の20年先に300億円はどうでしょうか。計算上は可能だということが分かりました。しかしいくつもの問題があることも分かりました。この20年間で各国で

『戦争』があるのか。『リーマンショック』の10倍が来るのか。米国も日本も『国家破産』するの。『ドルは10円になるのか』、1000円になるのか。『ハイパーインフレ』にいつなるのか。東南海・首都直下型『地震』はくるのか…。などなど、たくさんリスクは想定すべきですね。しかしどうなるかは神様でないと分からないのです。しかしリスクの対策は絶対に準備しないとイケないと考えています。

まあ私の『300億円資産』ですが、借金を資産から引かず計算していますが、(相続税対策のために借金は必要で、借金も財産なのだとご理解ください)①日本の土地建物『180億円』(毎年3億円ずつ20年間で60億円増加)②海外の土地建物、個人で『10億円』③アメリカ法人の不動産で『50億円』④日本法人の4、5社の株価『40億円』⑤複利ファンドで『20億円』計算上は総合計300億円となります。

さてさて、日本でもアメリカでも、私はこれだけ多額のお金を扱えるのでしょうか。人生において無理をすることも、見栄を張ることも絶対にしてはいけません。当社の社是の中の1つに『成長は自然』と書かれていますからね(私が書いたのですが)。私が100歳まで生きれば300億円も楽勝なのですが…。どうなりますことやら。二応やってみたいと思います。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2019

2月

No.074

ライティングの映える
アーバンデザイン

スクエアなタイルとシンプルなフォルムの組み合わせ。

中階段タイプのエントランスを採用。
オートロックと居住者を包み込むような照明計画により、
デザインだけではなく高い防犯性を両立させています。

