



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 義道
text:Yoshimichi Kubokawa

上級地主の『成功の五原則』

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

ホームページ
asahiglobal.co.jp
gloval-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
otona-souzoku.com
kubokawayoshimichi.com

初級地主(賃貸1000戸・資産10億円)、中級地主(賃貸3000戸・資産30億円)の『成功の五原則』に続きまして、今月は上級地主(賃貸6000戸以上・資産60億円以上)の『成功の五原則』についてお話しします。

本当はこの上級地主のお話はしたくないのです。その理由は、50億円も100億円も借金がありますよ...、と言うと99%の地主さんからバカにされますし、バカにされてもいいのですがその借金の意味を理解できる地主がいまぜんね。だからお話ししても無駄だということなんです。体験や経験のない人に何を言っても無駄ですが、一度『1.0.0.億円の資産』を持つてみればすぐに分かります。持つていない人に1000回言っても分かりませんね。残念なことです。

はい、では気を取り直して上級地主の成功の五原則について理屈をお話します。①は『ファミリー会社の設立』です。個人の所得税は55%(4,000万円以上)。社会保険税が約10%で会計65%ですね。だから私の35万円のお小遣いは100万円と同じです。それが会社であれば法人税23.4%+地方税10.3%で合計33.7%です。それと会社にしてしまうと『相続税55%』も無くなります。そしてこの不動産管理会社

の利益を調節すれば株価は上りませんからずっと相続税は無税ですね。(そのためにも多額の借金が必要ですが...)

②『プライベートバンクでの資金運用』。日本の銀行は止めましょう。やはりスイスのプライベートバンクはレベルが世界規模で優秀です。そして顧客に損をさせると信用が無くなりますから、人ぐらいバカ息子がいても大丈夫。お金をしっかりと管理してくれませぬ。しかしまあ最低5億円以上の預金が必要なんです。私はスイスのジュリアスアスパー(AA格付け)の香港支店ですが、3代先1000年先の資産づくりには必ず必要です。はい、日本の銀行は止めましょう。

③『海外法人の設立』。資産が100億円を超えてきますと日本経済におんぶにだっこは危険です。必ず海外との関係をしっかりと持つていないと、日本経済がコケルと自分も一緒に倒産してしまいますね。私はテキサス・ハワイ・オーストラリア・マレーシア・バンコク・ワイリピンにも賃貸物件を持つていますが、ハワイと香港に会社を作りたいと計画しています。親子で海外移住5年で相続税無しが10年に延長されましたが、それとは関係なく海外に会社だけ作るべきです。

④『民事信託契約の事業継承』を行う。民法における相続という言葉は信託法にはありません。だからもう相続はないのです。(税務上は相続と見なし、相続税がかかります。長男に不動産の名義を変えらるとう元には戻らないのですが、信託法だと契約をやり直せば長女に名義を変えることは簡単です。相続や事業継承には最新で最高のやり方ですし、親子・兄弟の争いも無くなりますね。

⑤『社会貢献事業への投資(献金)』。諸外国では寄付や献金は節税にもなつて一般的ですが、日本では献金した同等額の税金支払いですから献金や寄付はできませんが投資はできます。例えば世の中に役立つ仕事をする会社に、1億円の投資をすればいいのです。私はフィリピンやカンボジアに学校を作りましたが、やはり上級地主の成功の5番目は、世の中や世界に役立つことをすることですね。社会貢献を真剣に考えましょう。

さて、あまりお話ししたくなかった上級地主の『成功の五原則』でした。言われてみれば当たり前のことばかりでしたね。さて初級と中級を卒業しないと『上級』には行けません。一度体験されてはいかがでしょうか...

わくわく

夢 ニュース【土地活用】

2017

8月

No.056

女性からの人気が高い
南欧風デザインマンション

3戸×3階、9世帯、65㎡、2LDK

奥行きのある広々としたインナータイプのバルコニーで、お洗濯物を干すのに便利です。
当社独自の南欧風デザインは友達に自慢したくなるオシャレな外観です。

