



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

『10億円・20億円の人生の悩み』

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
kubokawayoshimichi.com

人生にはたくさんの方の苦勞があります。特に『家の長』であるお父さん、お祖父さんには『家の資産』を守る『責任』がありますから大変ですね。こんな偉そうなことを言う私もつい61歳になりましたから、もう『お父さん』を卒業して『お祖父さん』の立場ですから『人ごと』ではありません。

私達夫婦にはたくさん『賃貸』がありますから、さてこれをどう家族で継承して、守っていけばいいのか、私にも時々分からなくなるのが現実の問題です。400戸の賃貸マンションは99.1%の入居率で『大成功』していますが、また私達夫婦には30億円以上の『借金』もあるのです。

しかしまた、その借金があるので『相続税はゼロ』ですが、もしこの借金を全て返済してしまうと、20億円の相続税の支払いとなりますね。それはもう考えられないほどの『大問題』です。

人生の経験でも、私が行くのが1年遅れていたら、5億、10億、15億の相続税で家の財産が全て無くなってしまします。その時に私はもう80才ですからどうでもいいのですが、私がお亡くなりになる頃、私の3人の子供達がどうやって『20億円』の相続税を『現金』で支払うのでしょうか。

もしそれは無理な話で、すべての土地建物を売るしか方法はありませぬ。さてそれでは私の80年間の人生は『ムダ』だったとなります。何の為に一生懸命働いて、できれば子供や孫に少しぐらいの資産を残してやりたいのに、何もかも無くなってしまう訳です。

私はそういう大地主さんの悩みがものすごく分かります。私はサラリーマンの長男でしたから、父親の相続税の苦勞はありませんでした。しかし私が調子に乗って土地建物を日本と海外にたくさん持つてしまったお陰で、私の子供達が『20億円の相続税』を払うことになったんですね。かわいそうに。本当に申し訳ない話です。一体どうしたらいいのでしょうか……？

さて地主さん達も、このことは大変にご興味があることですね。ではこれから、私、『くぼかわよしみち』がお答えいたします。これは『人ごと』ではなく、私の問題として真剣に申し上げますので、皆様も真似面にお聞きください。

私が70歳で死ねば『10億円』。80歳以上で死ねば『20億円』のこの相続税の問題にどう対応するか『答え』です。それはA案とB案の2つがあります。『A案とは』今の400戸の賃貸で上手に経営してゆく方法。『B案とは』今の400戸を800戸にする方法です。ついでに言えば、孫の時代には1600戸の賃

貸マンションを持つ方法です。

皆さんは良くお分かりですね。もうやりかけたら止まりませぬ。日本で税金を払わないで、財産を増やして守る方法は、『100年』考えてもこれしかありません。しかしこれはあくまで、①賃貸経営に成功していると言ふことと、②多額の借入金がある『低利固定』の国からの借金と『超低利変動』の銀行からの借金でバランスさせているという絶対条件付きです。そうすれば世の中の金利が6%8%になっても安心です。それを銀行ばかりの変動金利ですと、10億円の8%金利は8000万円ですから『自己破産』ですね。それでは失敗ですし、絶対にやっつけない『相続対策』となります。

はいこれがB案の計画です。今まで上手く成功したやり方を親子・孫と引き継いでいくのです。これでもう『相続税』の支払いはずっと『ゼロ』。『所得税』の支払いも、だいたい『ゼロ』ですね。しかしここでマル秘テクニクをお教えします。それは相続対策が成功した時点で、財産はみんな会社に移してゆきましよう。

例えば私の場合で説明しますと、400戸の土地建物を、『私の別の会社』に全て売ります。その会社に銀行がお金を貸してくれば成立です。これで個人の財産はゼロ。借入金もゼロ。家賃収入もゼロとなります。めでたしめでたしですね。そしてその会社を株式で子供や孫に引き継いでいけば、永遠に相続税ゼロとなります。

しかし利益が多額あれば会社の税金が発生しますから、給料をとったり、たくさん経費を使ったりです。それでも利益が出ますから、またその会社で1棟、1棟の賃貸マンションを建てて『節税』すればいいのです。日本では100年考えてもこれしか財産をつくる方法はありません。私が断言いたします。

次にA案はあまりお推ししません。二応説明しておきます。賃貸に空室が多い。建物も30年たつて老朽化している。相続対策で10億円のマンションを建てたけど、もう止めたいな。建て直してまた30年頑張るか、古いマンションのまま安く売ってしまうか……。これも大きな悩みで迷われることがありますね。

一言で言つて、資産家の事業としての賃貸マンション経営がお好きでないご家族は、このあたりで大きくしないで運営される事をおすすめします。税金対策でやった訳ですから、相続税がなくなったのなら、少し損をしても売ってしまう方が気が楽ですね。

はいA案、B案、あとは皆さんでお考えください。どちらにしても『人生には沢山の苦勞』がある訳です。少しでも私の意見を参考にしていたければ、私としては大満足ですね。是非お考えください。

ゴールドトラスト(株)
アサヒグローバル(株)
代表取締役 久保川 議道