

いきなり

キヤツシユリツチ

になった人の

ための

資産

PIM総研

防衛術

はじめに

本書を手にとつていただき、ありがとうございます。

私たちPIM総研は、富裕層を主な顧客として、不動産投資を軸に据えた資産運用と資産保全についての情報を提供しています。

富裕層の場合、これから資産を殖やそうというよりも、今ある資産をどのようにすれば維持できるのかに関心があります。そうした方々に、資産保全の観点から、不動産投資に関する情報提供やアドバイスをしています。

私たちは、富裕層と呼ばれる方々と日々お付き合いするなかで、気がついたことがあります。

一つは、富裕層の悩みは「今ある資産をどのように子孫に残すのか」に集約さ

れるということですよ。

こんな言葉を聞いたことはありませんか？「日本では、相続を3回繰り返し返せば資産はほとんど残らない」—— 諸説ありますが、日本の相続税は世界的に見ても高過ぎます。

驚いたことに、中国、シンガポール、オーストラリア、ニュージーランド、インドネシア、タイ、マレーシア、スウェーデンといった国々には、相続税も贈与税も存在しません。こうし

世界の主要国の相続税

	最低税率	最高税率	基礎控除
日本	10%	55%	3000万円＋法定相続人×600万円
アメリカ	18%	40%	基礎控除500万ドル 配偶者は免除
イギリス	40%	40%	基礎控除32.5万ポンド 配偶者は免除
ドイツ	7%	30%	配偶者は剰余調整分＋50万ユーロ 子は40万ユーロ
フランス	5%	45%	配偶者は免除 子は10万ユーロ

中小企業庁『諸外国の相続・贈与税、事業承継税制等』平成26年3月

た国々は、相続税をなくすことで富裕層資産の国外移転を防ぐという狙いを持っています。

ひるがえってわが日本は、前ページに示すように先進国中でも非常に高い税率の相続税を課しています。

アメリカの遺産税の最高税率は40%ですが、基礎控除が500万ドル（約6億円）と高額なために、実際に相続税の対象となる人は0・2%しかおらず、これは日本の課税対象者の20分の1以下なのです。

日本では何の対策も打たなければ「相続を3回繰り返せば資産はほとんど残らない」というのは、あながち間違いではないのです。

私たちが気がついたことの二つ目は、特にここ最近の傾向なのですが、富裕層と呼ばれる方々が増えているということとです。

富裕層は別名資産家とも言われ、大会社の御曹司や昔からの土地持ちをイメー

ジしがちですが、最近では、株式や事業を売却することである日突然手元に莫大なキャッシュが転がり込む人が増えていきます。また、大企業の役員を長年務めて退職金が億を超える方もいます。つまり、一代で富裕層の仲間入りをする方が増えていくのです。

現在は、かつてないほどM&A市場が活況を呈していますので、今後事業を売却することで富裕層になる方はますます増えていくことでしょう。

実は、私たちPIM総研の上席研究員であるSさんも、その一人です。

本文でたびたび登場してもらいますが、Sさんは仲間と立ち上げたIT会社を、大手通信会社に売却することで、2年前に20億円のキャッシュを手にししました。

不動産購入で私たちのもとを訪れたSさんとデイスカッションを繰り返すうちに、私たちは富裕層の資産保全のスキームを作り上げることになりました。

そのプロセスを記したのが本書です。Sさんという実在の超富裕層が実験台

(失礼!) となって、さまざまな資産保全のための対策を考えてみました。

事業を売却したSさんは、ご自身の精力を「未来永劫に続くベータシックスインカムの仕組みづくり」に注いでいます。もともとSさんご自身がアイデア豊富な事業家ですので、事業家目線で資産を残すためのプロジェクトを進行しているのです。

資産を守る——という後ろ向き守りの姿勢のように聞こえますが、本書を読まれた方は逆の感想を持つことでしょう。資産を守るために、人任せにせずアグレッシブに行動するSさんの考え方や行動から、何か汲み取っていただければ幸いです。

2019年5月

PIM総研

目次

はじめに

002

第1章

いきなり「ドカン!」と、
巨額のキャッシュが入ったとき……

イグジットで、巨額の富が入った人たちへ

16

いきなり「巨額の富」が入った人の「3類型」

18

「資産を守る」タイプに伝えたいこと

20

事業を売却して巨額の富を得たSさん

24

富裕層って何だ？

27

M & Aで富裕層が大量出現？

30

Sさんの不動産投資遍歴

34

投資効率よりも安心を買う

41

付き合う業者を最小限にとどめる

43

常に相続を考えながら投資する

44

第2章

富裕層が「資産防衛」に 不動産投資を選ぶ理由

不動産投資・経営が資産防衛に向く5つの理由

50

① 資産として安全である

② 税金面でのメリットが大きい

③ 相続税を圧縮できる

④ 手間がかからない投資である

⑤ 自分のビジネスセンスが活かせる

不動産投資物件は東京23区に限る

① 高い賃貸需要

② 大学や企業が一極集中

③ 資産価値が高い

④ 高水準のリセールバリュー

⑤ 都心で進むビッグプロジェクト

ますます便利になる首都圏交通網

続々と計画される再開発事業

東京を大きく変貌させる「国家戦略特区」

Sさんに学ぶ物件選びのポイント

① マンションはロケーションがすべて

② 中古物件もロケーション次第

③ 新築マンションを買うなら、中古マンションの家賃が高いところ

④ 一棟マンションのメリット

不動産投資のリスクについて考える

① 空室リスク

② 金利上昇リスク

第3章

法人化で、賢く資産防衛・運用を行う

個人と法人の税制格差を知る

.....

114

どんな法人にすればよいのか？

.....

118

① 不動産保有会社をつくる

③ 賃料変動リスク

④ 天災・火災リスク

⑤ 修繕負担リスク

COLUMN 家賃滞納保証・設備保証

.....

112

② 不動産管理会社をつくる

③ サブリース会社をつくる

法人化に伴う節税オプション 124

法人化による不動産経営で、後継者も育てられる 127

法人の代表を「妻」にするか否か問題 129

相続対策にも有効な法人化 131

実際に不動産保有会社をつくる手順 133

法人化のメリット・デメリットまとめ 138

第4章

家族や子孫に資産を残すには？

遺産分割の問題に対処する

遺産額が大きいほど相続トラブルは少ない

争続を回避する——Sさんの場合

遺産分割争いを防ぐ遺言書

遺言書には3種類ある

遺言信託とは

Sさんの悩み——認知症になってしまったらどうする？

家族信託で万全を期す

相続税の問題に対処する

不動産は相続税対策の王道

生前贈与を活用する

保険商品で生前贈与を楽に行う

生命保険を活用する

法人による相続税対策

おわりに