



経済6.9面
国際11.13面
スポーツ17.19面
教育23面/生活25面
金融情報26.27面
囲碁将棋26面
地域30.31面/科学33面
文化文芸35面/小説35面
TVラジオ29.40面

朝日新聞大阪本社

〒530-8211 大阪市北区中之島2-3-18
電話:06-6231-0131 www.asahi.com

将来に備えた資産運用

私たちの老後資金と相続問題

賃貸住宅経営を通じた安定収入の確保と効果的な税務対策

マイナンバー制度がスタートし、昨年1月には相続税制が改正されるなど、私たちを取り巻く状況は刻々と変化しています。資産を守るためには、何をすべきでしょうか。不動産投資を実践している不動産コンサルタント、「家族信託」の専門家、相続専門税理士による「将来に備えた資産運用 私たちの老後資金と相続問題」が、1月23日に大和ハウス大阪ビル2階ホールで開かれました。当日の様子を紙上採録でお届けします。

第1部

「不動産投資、成功の方程式」著者が教える
なぜ、いま、資産防衛策が賃貸住宅経営なのか？

株式会社シーエフ・ネット
代表取締役 倉橋隆行氏

財政が厳しい日本 リスクに備えるには

日本の債務残高の対GDP比は、急速に悪化しています。財務省のホームページによると、1998年度末の553兆円(対GDP比108%)に対して、2015年度末は1035兆円(同205%)です。少子高齢化の影響で社会保障給付費と社会保険料収入の差が増大し、この差額は税金で賄わないといけません。昨年1月の相続税制の改正で課税される人が増え、実質的な増税になっています。

私は今の状況が、戦後の日本と似ているように思えてなりません。1946年に財産税法により財産税として、動産・不動産の合計が10万円以上の個人に課税されました。資産のある人から税金を取ったのです。終戦直後に預金封鎖が起きたことがありますが、今、キャッシュカードで引き出せる金額が決められていることと似ているように思えます。

中国は巨大債務を抱え、日本では年明けから株価が下落しています。今の世界情勢では、株価や国債の暴落がある日突然、やってくるかもしれません。現在流通している通貨には兌換(たから)制度が付いていませんから、お金の価値がなくなることもあるかもしれません。何がリスクになるのか分からない社会といえます。

そのような中、いかに資産防衛をするか。まずは収入と支出、資産(現金・預貯金、不動産など)と負債(借入金、相続税のバランスシート)が健全かどうかを把握しましょう。そして、現金・預貯金を安定的な資産である不動産に換える、不動産投資をすることです。私自身が長年実践し、皆さんにもオススメしている方法です。

不動産投資と 土地の有効活用

不動産投資では、金融機関からローンを組んだ場合にレバレッジ効果が期待できます。たとえば、1億円の投資物件があるとします。自己資金2千万円、金利3%で元利均等返済25年での借入金8千万円の場合、家賃収入から諸経費を抜いた金額を「ネット収

入」といいますがネット収入750万円、元金支払い455万円とすると、差し引き収入は295万円です。いくらお金を入れたら、いくら戻るかCCR(キャッシュ・オン・キヤッシュ・リターン)で表します。自己資金2千万円で割り戻すと、CCRは14.75%となり、7年ほどで回収できることになります。

収入が増えれば、再び不動産投資をします。既に事業が一つスタートしていますから、二つの物件から家賃収入を得られ、計算上は最初に投資した期間の半分で回収できます。現金を過剰に残しておく、結局、納税額が増えますから再投資した方がいい、というのが私の考えです。

それから、保有している土地は有効活用していただきたい。たとえば、総資産が10億円もあるのに家賃収入1500万円というケースがあります。固定資産税より低いですが、利回りを考えればこの金額では意味がありません。少なくとも7千万円〜1億円の不動産所得があってもいいと思います。不動産投資は資産と負債のバランス、資産と利回りを考えて取り組むことが大切です。

相続税対策と 不動産評価

次に、相続税の課税計算システムを紹介しましょう。課税価格から基礎控除額(3千万円+600万円×法定相続人の数)を引いたものが課税遺産総額です。この課税遺産総額に対して、税率が決まります。課税遺産総額を下げるには、課税価格を下げ、基礎控除額を上げればいわけです。課税価格とは「遺産の総額(不動産、金融資産、みなし財産など)ー非課税財産(借入金+相続開始前3年以内に贈与された財産)」です。課税価格を簡単に下げるには、不動産評価を下げることです。

私は26歳で不動産を購入し、40歳前に5億円近い不動産投資をしました。私自身の相続税評価額を例に挙げましょう。40歳当時、資産は預金500万円と不動産(相続税評価額)3億5千万円。負債は金融機関からの借入金3億2700万円。純資産は、2800万円なので相続税は掛かりません。もしこのまま60歳でローンを完済し終え、

預金が2千万円に増えたとすると、相続税評価額が同額として、課税価格は3億7千万円に。私の相続人は3人なので、基礎控除額4800万円を引くと課税遺産総額は3億2200万円。相続税は1億2150万円になります。

相続税は借金と同じです。この借金を返せるかどうかを、まず考えてみてください。昔は持っている土地を売って相続税を払うことがありましたが、人口が減少していく中、相続税の評価と同じ価格で売れるかは分かりません。被相続人は相続税を払う人ではありません。相続する人が納税者ですから、相続人が譲り受けやすいようにすることが大切です。

資産が増えれば 法人化を検討

不動産投資で収入が増えてきたら、法人化を検討してみてもいいでしょう。法人の場合、個人とは異なり、全額認められる経費が色々あり、赤字分を圧縮させられます。役員報酬を出したり、退職金を積み立てたりすることも可能です。

子どもの会社をつくり、子どもの資産を減価償却後の価格で法人に移せば、債務超過ができます。この債務超過は子どもの代になった時に、有効に使えます。

資産の規模が大きくなれば、専門家と一緒に資産を増やす作戦を考えることが大切です。大和ハウスさんは管理会社をお持ちですから、管理を任せるといい。不動産活用には安定した収益を得ることが重要で、事業を行うには専門家とのパートナーシップが欠かせません。

賃貸住宅経営は 地域性を考えて

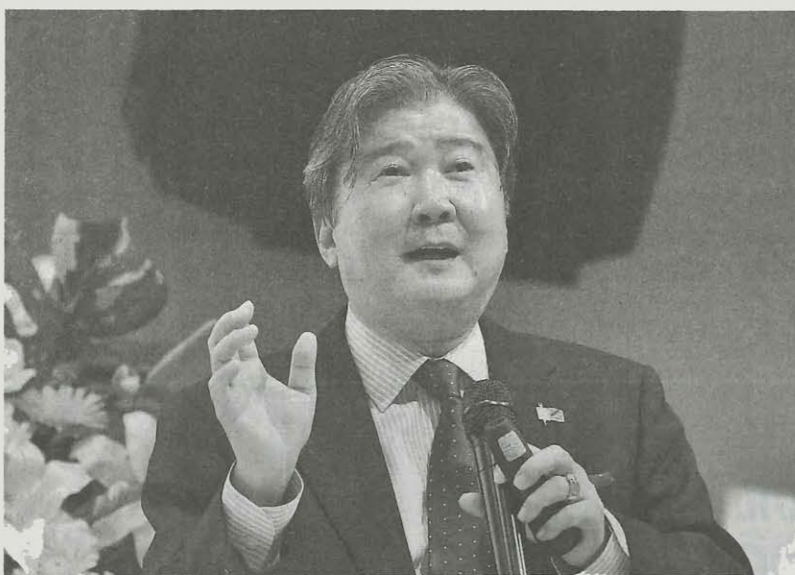
私が担当した賃貸住宅の事例を紹介しましょう。近くに大学がある場所に、セキュリティを強化し、フロントを置いたホテルのようなワンルームマンションを建てました。周辺のマンションの当時の家賃は5万円以下でしたが、7万8千円と7万5千円が入居者が入りました。

駅から徒歩10分の場所に、「8戸のワンルームマンションを建てたい」という相談を受けた物件では、4戸のガレージハウスを提案。周辺の道路に高級車が走っていたからです。家賃14万円で全室入居しました。集合住宅の1戸当たりの単価は、全体の収益に大きく影響しますから、家賃を多く取れる努力をしましょう。

賃貸住宅経営はサービス業です。同じような建物なら立地条件の良さが勝負が決まるので、サービスを付けることが求められます。そのエリアの市場を理解し、どうすれば魅力ある賃貸住宅になるかを考えていただきたい。マンションなどをお持ちなら、お客様の立場になって見てみると、色々なことが分かると思います。

また資産の多い方は、私にいわせると、会社の資本金を持つことと同じです。つまり、会社社長と同様の経営ができないといけません。資産を見直し、次の代に継承するためにどうすべきかを考えましょう。そして、相続については親子でよく話し合ってください。コミュニケーションの取り方次第で、相続の結果が変わります。

不動産投資で 資産防衛を



くらはし・たかゆき ●2000年に資産運用管理会社の有限会社CFビルマネジメント、不動産コンサルタント会社である株式会社CFネットを創立し、代表取締役役に就任。グループ会社は16社に。経営コンサルタントとしても活躍中。