

# 朝日新聞資産活用セミナー2016 主催：朝日新聞社メディアビジネス局 協賛：大和ハウス工業株式会社

企画・制作 朝日新聞社メディアビジネス局 **広告特集**

相続税の増税やマイナス金利、マイナンバー導入など、私たちを取り巻く環境は大きく変化しています。この時代に、大切な資産を守り有効活用するためには、何をすべきなのでしょう。[なぜ不動産投資が有効なのか][なぜ賃貸住宅経営なのか]を考察するため、8月27日に大和ハウス東京ビル2階ホールで、資産運用や資産税の専門家らがセミナーを開催。当日の様子を紙上採録でお届けします。

## これからの賃貸住宅経営

～お金が残る大家さんとは？～

### 第2部

株式会社タクトコンサルティング **本郷 尚氏**  
会長・税理士



ほんごう・たかし ●会計事務所で不動産関連の実務に多く携わった後、28歳で独立し、(株)タクトコンサルティングを設立。日本における資産税の第一人者として、現役で活躍中。著書・講演も多数。

## 経営者として 長期的な視点を

さらに相続税対策のメリットが大きい。土地活用を

# 低金利・増税時代を生き抜く 有効活用で収益を上げ、価値ある財

### 生き残るための経営を

私は税理士ですが、本日は節税という観点ではなく、むしろ実務的な賃貸住宅経営の話をしたいたいと思っています。そもそも節税のためには疑問を抱いています。仮に1億円の土地に1億円の建物を建てたとしたら2億円の投資をするということになります。中小企業に置き換えればわかりやすいですが、これは投資です。ですから生き残るた

めは賃貸住宅経営という視点で考えるべきだと思います。ここで注目すべきなのが、地価の上昇です。これは極端に二極化しています。都心部の良い土地、あるいは郊外の駅前から5分のエリア、特急や急行が止まる場所は、地価が高くて人気があります。それ以外ほとんど下がっています。具体的にいうと、埼玉だと大宮や浦和、上野東京ラインや湘南新宿ラインが通ったことで一変しました。神奈川だと武蔵小杉や新川

崎。これらの地域は、利便性がよくなったことで地価が上がって、入居者が増えていく状況です。

### 相続対策としてのメリット

2030年には3人に1人、あるいは2人に1人は高齢者という予測もあります。今も郊外は高齢者が多いですが、この先はもっと多くなる。そのために中高年の人たちは、相続税対策や収入対策を目的として、自宅の活用を考

える。次、借り手、下がる、20%、す

## なぜ今、不動産なのか？

### プロが教える不動産投資!!

～将来、お金に困らないために～

### 第1部

株式会社シー・エフ・ネット **倉橋 隆行氏**  
代表取締役



くらはし・たかゆき ●抜群の成果を誇る不動産コンサルタント会社、(株)シー・エフ・ネットを中心に、グループ会社13社を率いる。「損しない相続 遺言・相続税の正しい知識」(朝日新聞)ほか著書多数。

## 将来を見据えた 不動産活用を

日本では相続税課税が厳しくなっています。親から相続した時に、相続税を払った人も多いでしょうが、いま一度、なぜ払うかを真剣に考える必要があると思います。そのためには、いろんな戦略が必要。私は20歳代からいろんな投資をしてきましたが、今はほとんど不動産です。これは簡単に言えば現金預貯金を不動産に交換する考えです。現金を不動産に変えるだけだから、財産の自身自

は変わらない。現金を不動産に変えて収入を上げたなら支出を下げます。また現金預貯金ができれば不動産に交換する。そうすると資産が増えて負債が減る。最後は相続税の圧縮を考える。このようにお金の流れを頭に入れ、全体のバランスをもう一度見直したらどうかと思います。

それと、相続対策の手法が変化していることにも注目です。例えば、相続税は昨年から累進税率の部分が変わりました。1億円以下までは同じですが、2億円以下で40%、3億円以下45%、6億円以下50%、6億円超55%です。これまでの最大税率50%が55%まで上

り、万円で、これ、地、を例、もの、税評、に、小

### 現金預貯金を不動産に交換

件を買った方がいい。退職までにローンの返済が終われば毎月20万円入ります。もう少し楽な生活をしたいなら賃貸住宅を建てれば良い。不動産投資はうまみのある仕事だと思っています。

00万円の利回り7%の物件を買った方がいい。退職までにローンの返済が終われば毎月20万円入ります。もう少し楽な生活をしたいなら賃貸住宅を建てれば良い。不動産投資はうまみのある仕事だと思っています。

小