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

低金利・増税時代を生き抜く
～有効活用で収益を上げ、価値ある財産を～

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、何をするべきなのでしょうか。「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。当日の模様を紙上採録でお届けします。

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・ネッツ 代表取締役 倉橋 隆行氏

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、㈱シー・エフ・ネッツを中心に、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」（朝日新書）ほか著書多数。

現金預貯金を不動産に交換

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です。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方です。現金を不動産に変えるだけだから、財産の中身自体は変わらない。現金を不動産に変えて収入を上げたら支出を下げる。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。

不動産投資で大事なのはディスカウントキャッシュフローの考え方です。今ある1千万円が将来の1千万円と同じ価値かどうか、政府が求める10年間のインフレ率2％成長を考慮しながら、今の価値に計算し直す方法です。差額を考えれば、今あるお金を使って、再投資した方がいいことがわかります。1千万円の預貯金を毎月20万円ずつ使ったら何年もつと思いますか。50カ月です。つまり4年で枯渇する。退職までに3800万円ためないと老後の生活が難しいといいます。3800万円をためるなら、3500万円の利回り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いい。不動産投資はうまみのある仕事だと思います。

将来を見据えた不動産活用を

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％まで上がったわけです。

小規模宅地の特例

次に、相続税評価額についてのものです。例えば、どだい地で、これだれだけ万円につい（物税評

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 会長・税理士 本郷 尚氏

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、㈱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。

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と思っています。そもそも節税のために賃貸住宅を建てるという考え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の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る。それ以外はどんどん下がっています。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り、入居者が増えている状況です。

経営者として長期的な視点を

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人は高齢者だ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ようになります。二世帯住宅、賃貸併用住宅、資産の組み替えなどがありますが、良い家だったら貸すことも、将来的に売却することもできます。そういう家をつくればいいのです。家賃をもらって老人ホームの費用に充てればいい。心配なのは貸したら売れなくなるのでは、という点。これは定期借家として貸すことで解決できる。

さらに相続税対策のメリットが大きい。土地活用をすれば20％下がするの

借り