

100ten.school

100ten.school共催セミナー

**「給与＋不動産賃貸」で堅実資産形成！
税理士大家さんが教える賃貸経営成功ストーリー**

平成24年1月28日(土)

鳥山会計事務所
税理士・不動産経営コンサルタント・行政書士
鳥山 昌則(とりやま まさのり)

Copyright © 2012 100ten.school All Rights Reserved

はじめに

私は、現在埼玉県志木市で会計事務所を営み、25年で顧問先数約650件、職員数30人に達しました。日々税理士として中小零細個人企業の経営税務の仕事に注力しております。

一方、若い頃から投資にも関心があり、株式、金、商品相場、FX、不動産と幅広く実践しました。

結局は不動産投資が一番と確信したのが40才、以後不動産投資一本に絞り、現在約30億円の投資を行い、約30棟350室の賃貸経営を行っております。勿論借入金額も相当あり、今のところ相続税はかかりません。

私がここまでやるのは、税理士業と不動産業を車の両輪と捉え、不動産業を税理士としての立場から科学することで日本の中小零細個人企業、そしてこれから起業する人と不動産を元気にする為なのです。不動産の動きが活発化することは、景気が良くなることに間違いないのです。

Copyright © 2012 100ten.school All Rights Reserved

1

1. サラリーマン大家さん増加中

当事務所の顧問先で増加業種は圧倒的に不動産賃貸業です。中でサラリーマンをやりながら、初めてアパートマンションの1棟買いする方が増えています。

当事務所の顧問先でも中古賃貸用不動産を専門に担う業者がありますし、当事務所グループでもこれをバックアップする会社を揃えています。

皆さん大変勉強熱心で、お金を相当払ってセミナー、経営塾等へ通い、色々投資をして失敗した結果、清水の舞台から飛び降りる思いで1棟目を取得しています。

年収1,000万円稼ぐサラリーマンでも、やはり1億の不動産で借金が8,000万円となると足が竦むのです。ロバート・キヨサキの金持ち父さん貧乏父さんの理屈です。

2. サラリーマン大家さん実像

- ①勤務先年収
- ②住所
- ③年齢
- ④貯蓄高
- ⑤家族構成
- ⑥ローン残高

3. 不動産賃貸経営の優位性

<メリット>

- ①不動産賃貸業は、手間いらずで管理会社に任せられる。
⇒代々引き継ぐことができる。
- ②安定した収益が見込まれ経費も見積もりがしやすい為、計画が立てやすい。
生活の安定に寄与する。
- ③簡単に売却ができない為、不用意な売却のストッパーとなり冷静な判断がしやすい。
- ④場所・広さ等原則同じものがない為、物件を確定させることができ、借主・買主にアピールしやすい。
- ⑤賃借人の家賃により借入金を返済してしまえば無借金の土地が残り財産となる。
- ⑥税金が減少する(相続税・贈与税)

最強の装置産業(事業)!

3. 不動産賃貸経営の優位性

<デメリット>

- ①売買金額が高額になる為、通常借入金を必要とし、資金調達ができるかどうかがかぎとなる。⇒ 金融機関も良きアドバイザー
- ②物件の所在地、建物の状況によっては借り手がつかなくて、又は修繕費が多くなり採算割れする可能性がある。⇒ 最初が肝要
- ③有能な管理会社を選択しないと空室、滞納の増加スラム化という問題に直面する。
- ④借入金の返済中は運用状況次第によっては不足金を自腹で出さなくてはならない。
- ⑤古くなるほど家賃は安くなり、修繕費は増加する。
- ⑥税金が増加する。(所得税・住民税・事業税・法人税)

大家さんの天敵は、空室・滞納・返済・税金!

4. 事例

サラリーマンAさん(45才、年収800万円、奥様と子供2人の4人家族)
貯蓄2,000万円、埼玉県に住宅あり、ローン残高3,000万円

老後の安定収入の為に不動産投資を決意した。対象物件、埼玉県〇〇市
△△駅より徒歩10分(建物面積350㎡固定資産税評価額3,000万円)

マンション3階建、ワンルーム16戸、賃貸料1戸5万円、空き室4戸、築後22年
ハザードマップ上水害なし、前面道路4m、敷地面積200㎡、路線価25万/㎡
価格10,500万円、預り敷金60万円

5. 取得時の注意点

- ①最寄り駅
- ②インスピレーション
- ③土地の地形
- ④ハザードマップ
- ⑤接道状況
- ⑥利回り
- ⑦建物の構造、築年数
- ⑧借入できるか
- ⑨修繕履歴
- ⑩入居率、間取り、全て住戸
- ⑪預かり敷金

6. 交渉(信頼できる業者の活用)

- ①価格、利回り 5万円×16戸×12ヶ月=960万円/年÷10,500万円
=9.14%(グロス利回り) 指値が利回りをアップする。
- ②買い付け証明書 1番になること
- ③建物の価額大に
- ④収入印紙
- ⑤売り渡し証明書 銀行交渉
- ⑦資金繰り 頭金1,000万(奥様に連帯保証人になっていただいた)、
仲介手数料登記費用含み450万、固定資産税等日割、
収入印紙折半20万、敷金前家賃相殺120万、実質350万の支払

7. Aさんのキャッシュフローと税金計算

項目	現状		不動産賃貸		(単位:万円)
	給与		満室		合計
収入	給与	800	満室	960	1,760
経費	(給与所得控除)	(200)	空室・滞納10%	96	(200)
			管理費・清掃代・保険料・ 修繕費10%	96	
			固定資産税等	70	352
	※()は毎年支出を伴わない 経費		支払利息(年利2%)25年 返済	90	
			(減価償却費)	(345)	
		(青色申告特別控除)	(65)	(410)	
<所得金額> キャッシュフロー		<600>		<198>	<798>
		800		608	1,408
所得控除		△250			△250
<課税所得金額>		<350>		<198>	<548>
所得税		△27		△40	△67
住民税		△35		△20	△55
差引キャッシュフロー		488		548	1,036
返済元金				△360	△360
最終キャッシュフロー		488		188	676

7. Aさんのキャッシュフローと税金計算

(1) 青色事業専従者給与の支給により、24万税金が安くなる

★当事務所費用:年間18万円

(2) 事業税・消費税は免税

(3) 2棟目、3棟目になると税率が上がる為、管理会社設立による
節税段階となる

★当事務所費用:年間24万円

(4) 更に、生命保険加入により家族に借入を残さなくても良くなる

(5) 相続税は現段階では基礎控除以内であり申告する必要もない

8. 海外不動産事情

① フィリピン

② イタリア他